STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 33454
29 juni
2016

Advies Raad van State betreffende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het regelen van het toezicht op de borgingsvoorziening en het doorvoeren van een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen

Nader Rapport

20 mei 2016
Kenmerk: 2016-0000188806

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 3 maart 2016, nr. 2016-0000122471, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 18 april 2016, nr. No.W04.16.0040/I, bied ik U hierbij aan.

De Afdeling advisering van de Raad van State (hierna: de Afdeling) acht op onderdelen een dragende motivering of aanpassing van het voorstel aangewezen. Zij adviseert de in het ontwerpbesluit opgenomen geschiktheid- en betrouwbaarheidstoetsen, inlichtingenplicht, goedkeuringsbevoegdheid en toezicht- en handhavingsbevoegdheden in de Woningwet op te nemen.

1. Niveau van regelstelling

Het advies van de Afdeling om de hoofdelementen van de regulering van de borgingswerkzaamheden van het WSW en het toezicht daarop in de Woningwet op te nemen, wordt overgenomen. Daartoe wordt een voorstel tot wijziging van de Woningwet voorbereid. Deze wijzigingen van de Woningwet zullen samen worden geregeld met eventuele wijzigingen van de Woningwet die noodzakelijk zijn in verband met het invoeren van het zogenoemde verticaal toezicht door het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. Zoals de Afdeling adviseert kan tot die tijd de regeling van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) gelden.

2. Criteria voor goedkeuring van beleidsregels

Naar aanleiding van het advies van de Afdeling zijn de criteria op grond waarvan goedkeuring al dan niet kan worden verleend in artikel 18b, vierde lid, van het ontwerpbesluit opgenomen. Tevens is in de nota van toelichting verduidelijkt waarom in dit kader is gekozen voor de term beleidsregels.

3. Gevolgen van het niet voldoen aan een aanwijzing

Anders dan de Afdeling lijkt te veronderstellen zijn er wel degelijke meerdere mogelijke gevolgen die de minister kan verbinden aan het niet voldoen aan de aanwijzing. In eerste instantie is er, zoals de Afdeling ook constateert, de mogelijkheid om te bepalen dat het WSW voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts mag verrichten na goedkeuring van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel na zijn goedkeuring. Dit zal inderdaad in de meeste gevallen het meest voor de hand liggende gevolg zijn dat aan het niet voldoen aan de aanwijzing zal worden verbonden. Daarnaast is er de mogelijkheid om de raad van commissarissen te ontslaan wanneer een aanwijzing aan het WSW niet wordt opgevolgd.
Er zijn immers situaties denkbaar waarbij het niet voldoen aan de aanwijzing dermate ernstig is, dat het vertrouwen in de borgingsvoorziening dusdanig is geschaad, dat de raad van commissarissen niet langer kan aanblijven. Te denken valt bijvoorbeeld aan de situatie waarbij een benoeming van een bestuurder plaatsvindt in strijd met de wettelijk voorgeschreven procedure en waarbij de raad van commissarissen weigert een naar aanleiding daarvan gegeven aanwijzing van de minister op te volgen.
In dat geval zal de minister aan het niet opvolgen van de aanwijzing mogelijk het gevolg willen verbinden van het ontslag van de raad van commissarissen.
Om deze reden is het dan ook wenselijk dat de aanwijzing de gevolgen bevat die de minister verbindt aan het niet voldoen aan die aanwijzing. De nota van toelichting is op dit punt aangevuld.

4. Ontslag van de raad van commissarissen WSW

Naar aanleiding van het advies van de Afdeling is artikel 18f van het ontwerpbesluit in die zin aangepast dat daarin niet langer is bepaald dat de minister de raad van commissarissen kan ontslaan in de gevallen waarin op grond van de statuten van het WSW daartoe de bevoegdheid bestaat nu deze bevoegdheid reeds uit de statuten voortvloeit.
Ten aanzien van de vraag van de Afdeling welke gevallen de regering voor ogen heeft met de in onderdeel a opgenomen formulering, waarbij door een doen of nalaten van de raad van commissarissen het WSW in strijd handelt met de bij of krachtens de Woningwet gegeven voorschriften, wordt gewezen op de hiervoor in paragraaf 3 geschetste situatie waarbij de raad van commissarissen een bestuurder benoemt in strijd met de wettelijk voorgeschreven procedure. De nota van toelichting is op dit punt aangevuld.

5. Mededelingsplicht raad van commissarissen van toegelaten instellingen

Het advies van de Afdeling het ontwerpbesluit alsmede het BTIV 2015 aan te passen en bij de Tweede Kamer een voorstel aanhangig te maken tot wijziging van artikel 31, vierde lid, Woningwet, dat de wettelijke basis vormt voor de mededelingsplicht, is niet overgenomen.
Zoals in het nader rapport naar aanleiding van het advies van de Afdeling over het ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 reeds is vermeld, is met het amendement Ortega-Martijn[1] de Woningwet in die zin gewijzigd dat daarin is bepaald dat de raad van toezicht als interne toezichthouder van een toegelaten instelling bij zijn taakuitoefening zowel gericht dient te zijn op het belang van de toegelaten instelling zelf, als het algemene belang van de volkshuisvesting. De interne toezichthouder heeft bij woningcorporaties dus een ruimere rol dan een interne toezichthouder normaalgesproken heeft. De vergelijking die de Afdeling maakt met het voorstel van wet tot wijziging van een aantal onderwijswetten in verband met versterking van de bestuurskracht van onderwijsinstellingen, gaat om die reden niet geheel op.

Met de wijziging van artikel I, onderdeel H, eerste lid, van het ontwerpbesluit wordt de bestaande mededelingsplicht voor de raad van commissarissen ingeperkt door deze slechts aanwezig te achten voor zover het bestuur van de toegelaten instelling de minister niet reeds schriftelijk mededeling heeft gedaan omtrent de aan deze werkzaamheden ten grondslag liggende omstandigheden.
Binnen de toegelaten instelling is het bestuur immers als eerste verantwoordelijk voor het goed functioneren van de rechtspersoon en dient de raad van toezicht het handelen en nalaten van het bestuur te controleren. De nu voorgestelde wijziging benadrukt de verschillende rollen van bestuur en raad van toezicht en brengt de raad van toezicht beter in positie zijn onafhankelijke rol als interne toezichthouder te vervullen. De mededelingsplicht heeft daarmee expliciet het karakter van een klokkenluidersregeling. Met de voorgestelde wijziging is dus aan de eerdere opmerkingen van de Afdeling tegemoet gekomen.

6. Buiten toepassing laten goedkeuringsprocedure en onderdelen daarvan

Naar aanleiding van het advies van de Afdeling is in de nota van toelichting verduidelijkt waarom in het kader van de genoemde werkzaamheden voorafgaande goedkeuring door de minister niet van toegevoegde waarde wordt geacht. Dit was al het geval bij het onderhouden en treffen van voorzieningen aan bestaand niet-DAEB-bezit van de toegelaten instelling; de toegelaten instelling moet eigenstandig zijn bezit kunnen schoonhouden en op waarde kunnen houden. Vanuit dezelfde gedachte is bij deze wijziging het verhuren van bestaand niet-DAEB-bezit opgenomen, net als aankoop van een DAEB-gebouw met maximaal 10% bedrijfsonroerend goed. Als laatste is toegevoegd kleinschalige investeringen waarna de woning als niet-DAEB wordt verhuurd of verkocht; ook dit valt onder het op waarde houden van het eigen bezit. Is er sprake van grootschalige verbouw, dan is de interesse van marktpartijen niet uitgesloten; voor deze gevallen blijft het vereiste van voorafgaande goedkeuring, inclusief markttoets, van kracht.

Naar aanleiding van de opmerking van de Afdeling is voorts artikel I, onderdeel K, (artikel 42, tweede lid, (nieuw)) gewijzigd. Verduidelijkt is dat het, gelet op de aard en de omvang van de werkzaamheden, moet gaan om gevallen waarbij het evident is dat er geen marktpartijen zijn die deze werkzaamheden zullen willen verrichten.
Het is niet mogelijk om een uitputtende opsomming op te nemen van de werkzaamheden waarbij dit het geval zal zijn. Dit zal namelijk afhankelijk zijn van de specifieke omstandigheden van het geval. Wel is de nota van toelichting aangevuld met voorbeelden van werkzaamheden waarvoor deze uitzondering zou kunnen gelden.

[1] Kamerstukken II 2011/12, 32 769, nr. 59.

7. Ontheffing voor verschaffing van vermogen door middel van kwijtschelding

De uitbreiding van de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing voor het verschaffen van vermogen aan een verbonden onderneming door een toegelaten instelling is toegevoegd voor de situatie waarin een verbonden onderneming, waarvan 100% van de aandelen in bezit zijn van de toegelaten instelling, een lening heeft uitstaan bij de toegelaten instelling, maar tevens een negatief vermogen heeft en daardoor niet in staat is tot aflossen. Er blijft hierdoor een vordering van de toegelaten instelling op de verbonden onderneming uitstaan. Indien de wens bestaat om de verbonden onderneming te ontbinden, dan zou de toegelaten instelling de lening moeten kunnen afboeken. Alleen in dat geval kan immers ontbinding van de rechtspersoon plaatsvinden. Dit wordt met een wijziging van artikel 12 mogelijk gemaakt. Omdat de toegelaten instelling zowel de eigenaar is van de aandelen als de verstrekker van de leningen, levert kwijtschelding van de schuld door de toegelaten instelling geen bevoorrechting op van marktpartijen. Dit is in de nota van toelichting verduidelijkt.

8. Verhouding tot het wetsvoorstel bestuur en toezicht rechtspersonen

De Woningwet bepaalt dat bij algemene maatregel van bestuur voorschriften kunnen worden gegeven omtrent de governance van de borgingsvoorziening, maar voorziet niet in de mogelijkheid om daarbij af te wijken van algemene regels over stichtingen in het Burgerlijk Wetboek. Gelet op het ontwerp van het wetsvoorstel bestuur en toezicht rechtspersonen, dat mede beoogt te voorzien in algemene regels omtrent de governance van stichtingen, is in het kader van de voorbereiding van het ontwerpbesluit bezien of het noodzakelijk is om ten aanzien van de borgingsvoorziening af te wijken van die voorgestelde algemene regels. Dat is niet het geval. Met het ontwerpbesluit is dan ook uitsluitend beoogd om aanvullende regels te stellen ten aanzien van het wetsvoorstel, niet om daarvan af te wijken. Het advies is opgevolgd door in de nota van toelichting op bovenstaande in te gaan.

9. Redactionele bijlage

De redactionele opmerkingen van de Afdeling zijn verwerkt.

10. Overige wijzigingen

Van de gelegenheid is verder gebruikt gemaakt om de volgende wijzigingen in het ontwerpbesluit aan te brengen.

Artikel I, onderdelen E en Y (artikel 13 en artikel 107)

De regels ten aanzien van de categorieën financiële instellingen waarmee toegelaten instellingen financiële transacties kunnen aangaan, zijn aangepast. Het wordt voor toegelaten instellingen mogelijk gemaakt om transacties aan te gaan met banken die zelf geen rating hebben, maar die een 100% dochter zijn van banken die wel aan de ratingvereisten en alle overige aan banken gestelde eisen voldoen, in die gevallen dat de moeder zich aansprakelijk heeft verklaard voor de schulden van de dochter.

Artikel I, onderdelen G en H (artikel 18a, zevende lid, artikel 18b, derde lid en artikel 24, onderdeel g)

In artikel 18a, zevende lid, en 18b, derde lid, wordt invulling gegeven aan de mogelijkheid tot subdelegatie zoals die ontstaat met het inwerking treden van artikel VI, onderdeel A, van de Wet doorstroming huurmarkt. Hiermee wordt het mogelijk om in de toekomst bij ministeriële regeling regels te stellen ten aanzien van de onderwerpen, genoemd in artikel 18a, vierde en vijfde lid (beoordeling geschiktheid en betrouwbaarheid bestuurders en commissarissen WSW), en artikel 18b, tweede lid (eisen aan beleidsregels van het WSW). Daarnaast is ook in artikel 24 voorzien in de mogelijkheid om bij ministeriële regeling gevallen aan te kunnen wijzen waarbij de vestiging van een recht van opstal of vruchtgebruik op een woongelegenheid niet de voorafgaande toestemming van de minister behoeft.

Artikel I, onderdeel M (artikel 41, onderdeel c)

Aan artikel 41 is een uitzondering op de goedkeuringsprocedure toegevoegd in het geval van het terugkopen van een woning waarvoor contractueel een terugkoopplicht voor de toegelaten instelling is bedongen. In deze gevallen staat de goedkeuringsprocedure de verplichting voor de toegelaten instelling in de weg; indien zich een geïnteresseerde marktpartij aandient kan de toegelaten instelling niet meer aan zijn plicht voldoen.

Artikel I, onderdelen T en W (artikel 70 en artikel 82)

De voorschriften met betrekking tot het rentepercentage van de interne startlening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak bij een administratieve scheiding en van de startlening van de toegelaten instelling aan de woningvennootschap in het geval van een juridische splitsing, zijn gewijzigd. Het op grond van het BTIV, zoals dat luidde voor deze wijziging, voorgeschreven rentepercentage wordt met deze wijziging voorgeschreven als minimale rentepercentage.

Tot slot zijn in het ontwerpbesluit enkele technische en redactionele wijzigingen aangebracht en is een aantal bepalingen, onder meer naar aanleiding van de bovengenoemde wijzigingen, vernummerd.

Ik moge U hierbij het ontwerpbesluit en de nota van toelichting doen toekomen en U verzoeken overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok.

Advies Raad van State

No. W04.16.0040/I
's-Gravenhage, 18 april 2016

Aan de Koning

Bij Kabinetsmissive van 3 maart 2016, no.2016000362, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor Wonen en Rijksdienst, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het ontwerpbesluit houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het regelen van het toezicht op de borgingsvoorziening en het doorvoeren van een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen, met nota van toelichting.

Het ontwerpbesluit stelt eisen aan de borgingswerkzaamheden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en reguleert het toezicht daarop. Tevens bevat het een aantal andere wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015).

De Afdeling advisering van de Raad van State adviseert het voorstel aan de Tweede Kamer te zenden, maar acht op onderdelen een dragende motivering of aanpassing van het voorstel aangewezen. Zij adviseert de in het ontwerpbesluit opgenomen geschiktheid- en betrouwbaarheidstoetsen, inlichtingenplicht, goedkeuringsbevoegdheid en toezicht- en handhavingsbevoegdheden in de Woningwet op te nemen.

1. Niveau van regelstelling

Het ontwerpbesluit geeft invulling aan de regulering van het toezicht op de borgingswerkzaamheden van het WSW. De grondslag voor het ontwerpbesluit wordt wat betreft dit onderwerp gevormd door artikel 21f van de Woningwet.[1] Dit artikel is in de wet gekomen als gevolg van een amendement van de Kamerleden Van der Linde, Monasch en Verhoeven.[2] Dit amendement werd ingediend om, vooruitlopend op nader onderzoek naar de vraag of en hoe een vorm van publiekrechtelijke regulering en toezicht voor het WSW moest worden ingesteld, alvast de mogelijkheid te scheppen nadere voorschriften aan het WSW te kunnen geven.

Het ontwerpbesluit regelt onder meer:
- een zogenoemde 'actieve' informatieplicht van het WSW aan de Minister;
- een toets op geschiktheid en betrouwbaarheid voor commissarissen en bestuurders van het WSW;
- een verplichting van het WSW om beleidsregels op te stellen;
- een goedkeuringsbevoegdheid van de Minister ten aanzien van die beleidsregels;
- eisen aan de bedrijfsvoering van het WSW; en
- verschillende toezicht- en handhavingsbevoegdheden voor de Minister, waaronder een aanwijzingsbevoegdheid, een vorm van preventief toezicht voor het geval dat niet aan een aanwijzing wordt voldaan en een bevoegdheid tot ontslag van de raad van commissarissen van het WSW.

De Afdeling merkt op dat bij de verdeling van de elementen van een regeling over de wet en algemeen verbindende voorschriften van lager niveau de wet tenminste de hoofdelementen van de regeling behoort te omvatten.[3] Inlichtingenplichten, goedkeuringsbevoegdheden en toezicht- en handhavingsbevoegdheden behoren tot de hoofdelementen van een regeling. In dit kader valt ook op dat de hooflijnen van de toets voor geschiktheid en betrouwbaarheid voor commissarissen en bestuurders van toegelaten instellingen in de Woningwet zijn geregeld,[4] terwijl dezelfde toets voor commissarissen en bestuurders van het WSW door het ontwerpbesluit in het BTIV 2015 wordt geregeld. Niet duidelijk is waarom beide niet op gelijk niveau van regelstelling worden geregeld.

Gelet op het bovenstaande is de Afdeling van oordeel dat de genoemde elementen van het ontwerpbesluit op het niveau van de wet moeten worden geregeld. Daartoe zou een voorstel tot wijziging van de Woningwet bij de Tweede Kamer aanhangig moeten worden gemaakt. Zolang dit voorstel niet is aanvaard en in werking is getreden kan de regeling van het ontwerpbesluit gelden.

De Afdeling adviseert de hoofdelementen van de regulering van de borgingswerkzaamheden van het

[1] Artikel 21f luidt: Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de wijze waarop de borgingsvoorziening in compensatie voorziet en de governance van de borgingsvoorziening, alsmede omtrent toezicht door Onze Minister op de naleving van die voorschriften.
[2] Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 33.
[3] Zie ook aanwijzing 22 van de Aanwijzingen voor de Regelgeving.
[4] Artikel 25 en 30 Woningwet.

WSW en het toezicht daarop in de Woningwet op te nemen.

2. Criteria voor goedkeuring van beleidsregels

Ingevolge het ontwerpbesluit stelt het bestuur van de borgingsvoorziening beleidsregels[5] op met betrekking tot het voorzien in compensatie in de zin van het door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening.[6] De beleidsregels van het WSW behoeven de goedkeuring van de minister. Het ontwerpbesluit bevat echter geen criteria op grond waarvan goedkeuring al dan niet kan worden verleend of onthouden.[7] De toelichting zet uiteen dat de goedkeuring door de minister zich zal richten op de vraag of de beleidsregels van het WSW niet in strijd zijn met de wettelijke voorschriften voor toegelaten instellingen, ondersteunend zijn aan de ontwikkeling van consistente financiële kaders en normen voor toegelaten instellingen en vanuit het belang van de financiële achtervang bijdragen aan een prudente risicobeheersing.[8] De Afdeling acht het noodzakelijk deze criteria in het besluit op te nemen.

De Afdeling adviseert het ontwerpbesluit aan te passen.

3. Gevolgen van het niet voldoen aan een aanwijzing

Krachtens het ontwerpbesluit kan de minister, indien door het nalaten of handelen van het WSW het vertrouwen in de borgingsvoorziening dreigt te worden geschaad of indien het WSW handelt in strijd met het in het ontwerpbesluit bepaalde, het WSW een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten.[9] De aanwijzing bevat, zo bepaalt het ontwerpbesluit, de gevolgen die de minister verbindt aan het niet voldoen aan die aanwijzing.[10]

Het is de Afdeling echter niet duidelijk wat met dit laatste voorschrift wordt beoogd. Het ontwerpbesluit bepaalt immers ook dat de minister, het WSW niet of niet volledig binnen de gestelde termijn voldoet aan een aanwijzing, kan bepalen dat het WSW voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts mag verrichten na goedkeuring van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel na zijn goedkeuring.[11] Gelet op dit voorschrift is het de Afdeling onduidelijk wat de toegevoegde waarde is om te bepalen dat de aanwijzing de gevolgen bevat die de minister verbindt aan het niet voldoen aan die aanwijzing. Over deze gevolgen kan immers, gezien de beperkte mogelijkheden van de Minister, geen onduidelijkheid bestaan. In afwijking van de situatie van artikel 61d Woningwet, waaraan bovengenoemd voorschrift lijkt te zijn ontleend, beschikt de Minister bijvoorbeeld niet over de bevoegdheid om een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete op te leggen.[12]

De Afdeling adviseert in de toelichting op het bovenstaande in te gaan en zo nodig het voorstel aan te passen.

4. Ontslag van de raad van commissarissen

Ingevolge het ontwerpbesluit kan de minister de voltallige raad van commissarissen van het WSW ontslaan:
a. indien door een doen of nalaten van de raad het WSW in strijd handelt met de bij of krachtens de Woningwet gegeven voorschriften voor zover deze betrekking hebben op het WSW;
b. in gevallen waarin op grond van de statuten van het WSW hiertoe de bevoegdheid bestaat.[13]

De Afdeling merkt op dat uit de toelichting niet blijkt welke gevallen de regering voor ogen heeft met de in onderdeel a opgenomen formulering, waarbij door een doen of nalaten van de raad van commissarissen het WSW in strijd handelt met de bij of krachtens de Woningwet gegeven voorschriften. Verder is niet duidelijk welke toegevoegde waarde het heeft om in het ontwerpbesluit te bepalen dat de minister een bepaalde bevoegdheid kan uitoefenen in de gevallen waarin op grond

[5] Het gebruik van de term beleidsregels is hier enigszins verwarrend omdat het hier niet gaat om bij besluit vastgestelde algemene regels, niet zijnde algemeen verbindende voorschriften, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften *bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan*, zoals beleidsregels in de Awb zijn gedefinieerd.
[6] Artikel 18b (nieuw).
[7] Artikel 10:27 Awb is niet van toepassing omdat het hier niet gaat om 'de voor de inwerkingtreding van *een besluit van een bestuursorgaan* vereiste toestemming van een ander bestuursorgaan'.
[8] Toelichting, Algemeen, Paragraaf 2.2.
[9] Artikel 18d, eerste lid (nieuw).
[10] Artikel 18d, tweede lid (nieuw).
[11] Artikel 18e (nieuw).
[12] Artikel 105 Woningwet.
[13] Artikel 18f (nieuw).

van de statuten van het WSW daartoe de bevoegdheid bestaat. Als het noodzakelijk wordt geacht om deze bevoegdheid van de minister in wettelijke voorschriften op te nemen, dienen de omstandigheden waarin deze kan worden toegepast daarin eveneens te worden omschreven.

De Afdeling adviseert, gelet op het bovenstaande, het ontwerpbesluit en de toelichting aan te passen.

5. Mededelingsplicht raad van commissarissen

Het BTIV 2015, zoals dat op dit moment luidt, bepaalt dat de raad van toezicht van een toegelaten instelling de minister schriftelijk op de hoogte stelt van zijn werkzaamheden ter uitoefening van zijn taak:

a. indien naar zijn oordeel of dat van Onze Minister sprake is van door de betrokken toegelaten instelling berokkende schade of mogelijke schade aan het belang van de volkshuisvesting die zij niet binnen een afzienbare termijn kan herstellen respectievelijk voorkomen;
b. indien sprake is van een onoverbrugbaar geschil tussen het bestuur en de raad van toezicht van de toegelaten instelling of tussen de toegelaten instelling en een dochtermaatschappij;
c. indien naar zijn oordeel twijfel bestaat aan de rechtmatigheid van het handelen of nalaten, de governance of de integriteit van beleid en beheer van de toegelaten instelling, en het bestuur die twijfel niet heeft weggenomen, of
d. indien sprake is van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen in de toegelaten instelling of een dochtermaatschappij van die toegelaten instelling.[14]

Het ontwerpbesluit wijzigt dit voorschrift door te bepalen dat de mededelingsplicht enkel bestaat 'voor zover het bestuur van de toegelaten instelling de minister niet reeds schriftelijk mededeling heeft gedaan omtrent de aan deze werkzaamheden ten grondslag liggende omstandigheden'.[15]

De bestaande mededelingsplicht vormt een uitwerking van artikel 31, vierde lid, Woningwet, dat bij amendement in de wet is opgenomen. Met dit amendement werd beoogd een actieve informatieplicht tussen het interne toezicht en het externe toezicht te bewerkstelligen.[16] In haar advies over het toenmalige ontwerp-BTIV 2015 heeft de Afdeling gewezen op het feit dat de mededelingsplicht van de raad van toezicht niet past bij de taak en verantwoordelijkheid van de interne toezichthouder binnen de rechtspersoon; 'deze kan zijn functioneren ernstig bemoeilijken. De raad van toezicht dient jegens het bestuur op te treden indien het bestuur het belang van de volkshuisvesting niet in acht neemt, twijfel bestaat aan de rechtmatigheid van het handelen of nalaten, de governance of de integriteit van beleid en beheer in het geding is en indien er sprake is van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen. Indien zijn bevoegdheden jegens het bestuur niet toereikend blijken of indien er andere redenen zijn om de externe toezichthouder te betrekken kan de raad van toezicht zich tot de externe toezichthouder wenden. Of en wanneer dit geschiedt, dient echter aan de interne toezichthouder te worden overgelaten en dient niet bij wettelijk voorschrift te worden vastgelegd.'[17]

De thans voorgestelde aanpassing van de in het BTIV 2015 opgenomen mededelingsplicht laat de eerdere bezwaren van de Afdeling daartegen onverlet. De Afdeling wijst in dit advies op deze bezwaren mede gelet op het feit dat recent een vergelijkbare mededelingsplicht bij amendement uit het voorstel van wet tot Wijziging van een aantal onderwijswetten in verband met versterking van de bestuurskracht van onderwijsinstellingen is geschrapt.[18] Dit omdat de mededelingsplicht werd geacht niet te passen bij de taak en verantwoordelijkheid van de interne toezichthouder binnen de rechtspersoon en deze diens functioneren zou kunnen bemoeilijken. Gelet op het bovenstaande meent de Afdeling dat, mede uit het oogpunt van consistentie, de in het BTIV 2015 opgenomen mededelingsplicht moet worden heroverwogen.

De Afdeling adviseert het ontwerpbesluit alsmede het BTIV 2015 aan te passen en bij de Tweede Kamer een voorstel aanhangig te maken tot wijziging van artikel 31, vierde lid, Woningwet, dat de wettelijke basis vormt voor de mededelingsplicht.

6. Buiten toepassing laten goedkeuringsprocedure en onderdelen daarvan

Het ontwerpbesluit breidt het aantal niet tot de diensten van algemeen economisch belang (daeb) behorende werkzaamheden van toegelaten instellingen uit waarvoor geen voorafgaande toestemming

[14] Artikel 29 BTIV 2015.
[15] Artikel I, onderdeel H, eerste lid.
[16] Kamerstukken II 2011/12, 32 769, nr. 59.
[17] Kamerstukken II 2014/15, 32 847, nr. 179.
[18] Kamerstukken II 2015/16, 34 251, nr. 10.

van de minister nodig is om deze te mogen verrichten.[19] Tot de werkzaamheden waarvoor geen voorafgaande toestemming is vereist behoren:[20]

– het verhuren van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden,
– het verhuren van gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, alsmede,
– voor zover verband houdende met het vorige punt, het in stand houden van en treffen van voorzieningen aan laatstgenoemde gebouwen, hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden, en aan de direct daaraan grenzende omgeving.

Uit de toelichting blijkt niet waarom in het kader van de genoemde werkzaamheden voorafgaande goedkeuring door de minister niet van toegevoegde waarde wordt geacht. Voorts biedt het ontwerpbesluit de mogelijkheid dat de voorwaarden waaraan krachtens de wet moet zijn voldaan voordat de minister goedkeuring geeft aan niet-daeb werkzaamheden van toegelaten instellingen, buiten toepassing worden gelaten. Van die mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt indien de minister[21] heeft vastgesteld dat, gelet op de aard en omvang van de werkzaamheden, het onaannemelijk is dat anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de werkzaamheden wensen te verrichten.[22]

De Afdeling merkt op dat de betreffende wettelijke voorwaarden er juist op zien om te beoordelen of andere partijen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen zodanige werkzaamheden wensen te verrichten. Gelet daarop is niet duidelijk om wat voor werkzaamheden het hier gaat, waarom de minister in die gevallen kennelijk zonder onderzoek naar de lokale marktomstandigheden in staat is te bepalen dat daarvoor in de markt geen belangstelling bestaat en op basis van welke criteria de minister dit vaststelt.

De Afdeling adviseert, gelet op het bovenstaande, het ontwerpbesluit toereikend te motiveren en, zo nodig, aan te passen.

7. Ontheffing voor verschaffing van vermogen door middel van kwijtschelding

Ingevolge de Woningwet verschaft een toegelaten instelling een met haar verbonden onderneming niet anderszins vermogen dan door middel van het storten van aandelenkapitaal of het aan die onderneming bij haar oprichting verstrekken van een lening.[23] Het ontwerpbesluit regelt echter dat de minister ontheffing kan verlenen van dit verbod. Dit kan onder meer indien het verschaffen van vermogen door de toegelaten instelling plaatsvindt door het kwijtschelden van schulden van de met haar verbonden onderneming, indien:

1°. de toegelaten instelling enig aandeelhouder is van de verbonden onderneming;
2°. de verbonden onderneming uitsluitend schulden heeft bij de toegelaten instelling;
3°. de waarde van de activa van de verbonden onderneming nihil is, en
4°. de verbonden onderneming na kwijtschelding van de schulden wordt ontbonden.[24]

De Afdeling merkt op dat genoemde voorwaarden waaronder de minister toestemming kan geven voor het kwijtschelden van de schulden van de met de toegelaten instelling verbonden onderneming niet helder zijn. In het bijzonder roept de voorwaarde dat de activa van de verbonden onderneming nihil zijn vragen op. De Afdeling ziet niet goed in onder welke omstandigheden activa van een met een toegelaten instelling verbonden onderneming, zoals woningen, op nul gewaardeerd kunnen worden. Voorts is het de vraag of in deze omstandigheden derden die tegen die waarde activa van de te ontbinden onderneming verwerven geen als staatssteun te kwalificeren voordeel kunnen ontlenen aan de kwijtschelding van de schulden.

De Afdeling adviseert in de toelichting op het bovenstaande in te gaan en zo nodig het ontwerpbesluit aan te passen.

8. Verhouding tot het wetsvoorstel bestuur en toezicht rechtspersonen

Recent heeft de Afdeling advies uitgebracht over het wetsvoorstel bestuur en toezicht rechtsperso-

---

19 Artikel I, onderdeel K.
20 Op grond van artikel 41, onderdeel c, van het ontwerpbesluit.
21 Op verzoek van de toegelaten instelling.
22 Artikel I, onderdeel K (artikel 42, tweede lid, (nieuw)).
23 Artikel 21a Woningwet.
24 Artikel I, onderdeel D.

nen.[25] Dit wetsvoorstel beoogt de regeling in het Burgerlijk Wetboek voor bestuur en toezicht bij de verschillende soorten rechtspersonen aan te vullen en te verduidelijken. Het voorstel richt zich daarbij vooral op verbetering van het wettelijke kader voor de vereniging, de coöperatie, de onderlinge waarborgmaatschappij en de stichting. De toelichting bij het ontwerpbesluit gaat niet in op de verhouding tussen de door het ontwerpbesluit gestelde regels over de governance van het WSW en de regeling van het wetsvoorstel. In het bijzonder is niet duidelijk welke regeling vóórgaat en of met het ontwerpbesluit is beoogd om ten opzichte van het wetsvoorstel aanvullende of afwijkende regels te stellen.

De Afdeling adviseert in de toelichting op het bovenstaande in te gaan.

9. De Afdeling verwijst naar de bij dit advies behorende redactionele bijlage.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging in dezen een besluit te nemen, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

De vice-president van de Raad van State,
J.P.H. Donner.

[25] Advies over het voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek in verband met de uniformering en de verduidelijking van enkele bepalingen omtrent het bestuur en de raad van commissarissen van rechtspersonen (Wet bestuur en toezicht rechtspersonen), W03.16.0018/II.

Redactionele bijlage bij het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State betreffende no. W04.16.0040/I

– Artikel I, onderdelen B en C omwisselen.
– In artikel I, onderdeel D (artikel 12, eerste lid, sub a en onder 4), 'in Hoofdstuk IV, paragraaf 4,' vervangen door: in Hoofdstuk IV, Afdeling 3, paragraaf 4.
– In artikel I, onderdeel F (artikel 18b, tweede lid, onderdeel d (nieuw)) 'dat met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid toereikend is' vervangen door: dat toereikend wordt geacht.
– In artikel I, onderdeel J, 'eerste tot en met vierde lid' schrappen.
– In artikel I, onderdeel K, onderdelen c en d, verletteren tot onderdelen d en e.
– De toelichting bij artikel I, onderdeel Z, is de toelichting bij artikel I, onderdeel Y.

Tekst zoals toegezonden aan de Raad van State: Besluit van .... houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het regelen van het toezicht op de borgingsvoorziening en het doorvoeren van een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 29 februari 2016, nr. 2016-0000122471, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 21, tweede lid, onderdeel e, en vierde lid, 21a, derde lid, 21f, 27, eerste en vijfde lid, 31, vierde lid, 35, eerste en tweede lid, 36, eerste lid, 41c, derde lid, 44c, 45, zesde lid, 46, tweede lid, 50b, derde lid, 58, tweede lid, 61, vierde lid, 61c, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 2016, nr.);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 2016, nr. , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 4 wordt na 'vervreemdt' ingevoegd: of sloopt.

B

In artikel 10, tweede lid, onderdeel b, wordt 'wordt afgelost binnen 15 jaar' vervangen door: wordt binnen vijftien jaar afgelost in liquide middelen.

C

In artikel 9, eerste lid, onderdeel d vervalt: die het gevolg is van het onderbrengen, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel h,.

D

Artikel 12 komt te luiden:

1. Onze Minister kan ontheffing als bedoeld 21a, derde lid, van de wet verlenen indien:
   a. het verschaffen van vermogen plaatsvindt door het kwijtschelden van schulden van de met haar verbonden onderneming, indien:
      1°. de toegelaten instelling enig aandeelhouder is van de verbonden onderneming;
      2°. de verbonden onderneming uitsluitend schulden heeft bij de toegelaten instelling;
      3°. de waarde van de activa van de verbonden onderneming nihil is, en
      4°. de verbonden onderneming na kwijtschelding van de schulden wordt ontbonden;
   b. het verstrekken van vermogen plaatsvindt bij het bewerkstelligen van een administratieve scheiding of juridische scheiding als bedoeld in Hoofdstuk IV, paragraaf 4, onderscheidenlijk paragraaf 5, van de wet aan een dochtermaatschappij en het verschaffen van vermogen voor maximaal 60% geschiedt in de vorm van aandelen.

2. Naast de gevallen, bedoeld in het eerste lid, kan Onze Minister uitsluitend een ontheffing als bedoeld in artikel 21a, derde lid, van de wet verlenen, indien dat naar zijn oordeel noodzakelijk is:
   a. om te voorkomen dat de toegelaten instelling gehouden is om schulden van de betrokken verbonden onderneming te voldoen;
   b. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestonden op het tijdstip waarop artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking is getreden, of

c. ten behoeve van de herfinanciering van leningen die bestaan op het tijdstip waarop een juridische scheiding wordt bewerkstelligd.

E

Artikel 18 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding '1.' geplaatst.

2. In het eerste lid (nieuw) wordt voor 'de borgingsvoorziening' ingevoegd: het bestuur van.

3. Na het eerste lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. Het bestuur van de borgingsvoorziening doet onverwijld aan Onze Minister mededeling van alle feiten en omstandigheden waarvan het voor het bestuur redelijkerwijs duidelijk zou moeten zijn dat zij van belang zijn in verband met het door de Staat der Nederlanden faciliteren van de borgingsvoorziening.

F

Na artikel 18 worden zes artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 18a

1. De bestuurders en de commissarissen van de borgingsvoorziening zijn geschikt en betrouwbaar voor de uitoefening van hun werkzaamheden.

2. Alvorens de raad van commissarissen een commissaris benoemt of herbenoemt, verzoekt de raad van commissarissen Onze Minister om zijn zienswijze op de geschiktheid van de betrokken persoon voor het lidmaatschap van de raad van commissarissen en de betrouwbaarheid van die persoon aan haar kenbaar te maken.

3. Alvorens de raad van commissarissen een bestuurder benoemt of herbenoemt, verzoekt de raad van commissarissen Onze Minister om zijn zienswijze op de geschiktheid van de betrokken persoon voor het lidmaatschap van het bestuur en de betrouwbaarheid van die persoon aan haar kenbaar te maken.

4. Onze Minister beoordeelt de geschiktheid van een bestuurder of commissaris op basis van diens opleiding, diens werkervaring en de competenties, genoemd in bijlage 1 bij dit besluit.

5. Onze Minister beoordeelt de betrouwbaarheid van een bestuurder of commissaris op basis van diens handelen of nalaten of voornemens daartoe en uit de antecedenten, genoemd in bijlage 2 bij dit besluit. Artikel 20 is van overeenkomstige toepassing.

6. Een commissaris of bestuurder wordt niet benoemd of herbenoemd zonder dat Onze Minister daarover een positieve zienswijze heeft uitgebracht.

Artikel 18b

1. Het bestuur van de borgingsvoorziening stelt beleidsregels op met betrekking tot het voorzien in compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a, van de wet.

2. De beleidsregels hebben in ieder geval betrekking op de kaders voor de borging van geldleningen van deelnemers en voor de financiële soliditeit van de borgingsvoorziening, waaronder:
   a. de gehanteerde financiële ratio's en andere risico-indicatoren, en de relatie daarvan met de beoordeling van de financiële positie en de borgingsmogelijkheden van deelnemers;
   b. de verstrekking van borging en de uitvoering van maatregelen richting deelnemers met een hoog financieel risico.
   c. de maximale omvang per individuele toegelaten instelling van het totaal aan geborgde leningen;
   d. de omvang van het risicokapitaal dat met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid toereikend is om verliezen van de borgingsvoorziening te dekken;
   e. de wijze van informatieverstrekking en data-uitwisseling in het kader van de borging.

3. De beleidsregels van de borgingsvoorziening behoeven de goedkeuring van Onze Minister.

Artikel 18c

1. De wijze waarop de borgingsvoorziening in compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a, van de wet, voorziet is beheerst en integer.

2. Bij de beoordeling door Onze minister van een beheerste bedrijfsvoering wordt in ieder geval rekening gehouden met:
   a. de inrichting en kwaliteit van de uitvoerende processen;
   b. de inrichting en kwaliteit van de administratieve en interne organisatie;
   c. de inrichting en kwaliteit van de informatievoorziening en communicatie.

3. Bij de beoordeling door Onze minister van een integere bedrijfsvoering wordt in ieder geval rekening gehouden met:
   a. belangenverstrengeling;
   b. het begaan van strafbare feiten en andere wetsovertredingen door de borgingsvoorziening, haar bestuurders of haar werknemers, die het vertrouwen in de borgingsvoorziening kunnen schaden;
   c. andere handelingen door de borgingsvoorziening, haar bestuurders of haar werknemers die op een dusdanige wijze ingaan tegen hetgeen volgens het ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betamelijk is, en die het vertrouwen in de borgingsvoorziening kunnen schaden.

Artikel 18d

1. Onze Minister kan in het belang van het voorzien in compensatie als bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van compensatie, onderdeel a, van de wet, indien door het nalaten of handelen van de borgingsvoorziening het vertrouwen in de borgingsvoorziening dreigt geschaad te worden of indien de borgingsvoorziening handelt in strijd met het bepaalde in deze paragraaf, de borgingsvoorziening een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. De aanwijzing heeft geen betrekking op individuele borgingsbeslissingen.

2. Een aanwijzing omvat de gevolgen die Onze Minister verbindt aan het niet voldoen van die aanwijzing.

3. In een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid, wordt een termijn gesteld binnen welke de borgingsvoorziening daaraan dient te voldoen.

Artikel 18e

Indien de borgingsvoorziening niet of niet volledig binnen de gestelde termijn voldoet aan een aanwijzing als bedoeld in artikel 18d, eerste lid, kan Onze Minister bepalen dat de borgingsvoorziening voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts mag verrichten na goedkeuring van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel na zijn goedkeuring.

Artikel 18f

1. Onze Minister kan de voltallige raad van commissarissen van de borgingsvoorziening ontslaan:
   a. indien door een doen of nalaten van de raad de borgingsvoorziening in strijd handelt met de bij of krachtens de Woningwet gegeven voorschriften voor zover deze betrekking hebben op de borgingsvoorziening;
   b. in gevallen waarin op grond van de statuten van de borgingsvoorziening hiertoe de bevoegdheid bestaat.

2. Indien Onze Minister de voltallige raad van commissarissen heeft ontslagen, benoemt hij nieuwe commissarissen.

G

In artikel 28 wordt, onder vernummering van het tweede lid tot derde lid, een lid ingevoegd, luidende:

2. Onze Minister kan in afwijking van het eerste lid, onderdeel b, een vervreemding goedkeuren die onvoldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde wanneer de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat de intrinsieke waarde in het desbetreffende geval geen juist beeld geeft van de waarde bij verkoop.

H

Artikel 29, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt ‘De raad van toezicht stelt’ vervangen door: Voor zover het bestuur van de toegelaten instelling Onze minister niet reeds schriftelijk mededeling heeft gedaan omtrent de aan deze werkzaamheden ten grondslag liggende omstandigheden, stelt de raad van toezicht.

2. In onderdeel b wordt na ‘de raad van toezicht van de toegelaten instelling,’ ingevoegd: tussen individuele leden van de raad van toezicht van de toegelaten instelling onderling,

I

Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel n, vervalt: leden 6 tot en met 9

2. In het tweede lid vervallen de onderdelen d en g, worden de onderdelen e, f en h geletterd d, e en g.

J

Na artikel 37 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 37a

1. Onze Minister kan op verzoek van een toegelaten instelling ontheffing verlenen van het verbod, bedoeld in artikel 41c, eerste lid, van de wet, ten aanzien van werkzaamheden die zich, gezien de aard en omvang daarvan, in hoofdzaak beperken tot het gebied ter plaatse van voordien daartoe gesloopte woongelegenheden of hun onroerende of infrastructurele aanhorigheden.

2. Artikel 37, eerste tot en met vierde lid, is niet van toepassing op het verzoek, bedoeld in het eerste lid.

K

De artikelen 41 en 42 komen te luiden:

Artikel 41

Artikel 44c, eerste lid, van de wet is niet van toepassing op:

a. de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel b, van de wet die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang, met uitzondering van werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van herstructurering;
b. herstructurering, waarvan de gemiddelde investeringskosten per woning minder bedragen dan of gelijk zijn aan het in als bedoeld in artikel 3 Besluit vermindering verhuurderheffing 2014 laatstgenoemde bedrag;
c. de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel h, van de wet;
c. het verhuren van gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel a, van de wet en van gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel g, van de wet, alsmede, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel i, van de wet;
d. de werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang bestaan uit het verwerven van gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben van een andere toegelaten instelling en,
   1°. per investering het bruto-vloeroppervlak van die gebouwen niet meer bedraagt dan 10% van het bruto-vloeroppervlak van alle van die investering deel uitmakende onroerende zaken, tot welk oppervlak mede behoort het vloeroppervlak van de bij die gebouwen of zaken behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen of zaken behorende overige parkeervoorzieningen, en,
   2°. de andere van de investering deel uitmakende onroerende zaken verband houden met werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang,

   in welk geval de mededeling, bedoeld in artikel 44c, eerste lid, onderdeel f, van de wet, dient te zijn gedaan onverwijld na de toepassing van onderdeel a van dat lid. of

Artikel 42

1. Artikel 44c, eerste lid, onderdelen b, c en d, van de wet is niet van toepassing, indien de werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang bestaan uit herstructurering die plaatsvindt op grond die de toegelaten instelling voor 1 januari 2015 heeft verworven.

2. Artikel 44c, eerste lid, onderdelen a tot en met g en i van de wet zijn niet van toepassing, indien Onze Minister op verzoek van de toegelaten instelling heeft vastgesteld dat, gelet op de aard en de omvang van de werkzaamheden, het onaannemelijk is dat anderen dan toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen de werkzaamheden wensen te verrichten.

3. Bij ministeriële regeling kunnen regels worden gesteld omtrent het bij het verzoek, bedoeld in de aanhef van het eerste lid, van artikel 44c van de wet te verstrekken gegevens in de gevallen, bedoeld in het tweede lid.

L

Artikel 47 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding '1.' geplaatst.

2. in het eerste lid (nieuw) vervalt onderdeel p, onder vervanging van 'en' in onderdeel o door een punt.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. Diensten als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de wet mogen uitsluitend worden geleverd aan:
   a. bewoners van eigen woongelegenheden;
   b. bewoners van woongelegenheden van een toegelaten instelling;
   c. leden van verenigingen van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
   d. bewoners van woongelegenheden die bouwkundig een geheel vormen met de eigen woongelegenheden of de woongelegenheden van een toegelaten instelling, of
   e. indien de diensten worden geleverd door een aan een toegelaten instelling verbonden onderneming, bewoners van woongelegenheden van een verbonden onderneming waarvan alle aandelen door toegelaten instellingen worden gehouden.

M

In artikel 51, tweede lid, wordt na '€ 126, 25' ingevoegd: , tenzij in de afspraken, bedoeld in artikel 44, tweede lid, van de wet een ander bedrag is overeengekomen, in welk geval het bedrag, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f, onder 2°., het aldus afgesproken bedrag bedraagt.

N

Artikel 52 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Het bezwaren, doen bouwen, verhuren en verwerven van gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel g, van de wet, en de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel h, van de wet, behoren uitsluitend tot het gebied van de volkshuisvesting:
   a. indien het bruto-vloeroppervlak van die gebouwen niet meer bedraagt dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van alle van die gebouwen deel uitmakende onroerende zaken, tot welk oppervlak mede behoort het vloeroppervlak van de bij die gebouwen of zaken behorende overdekte parkeervoorzieningen en de oppervlakte van de bij die gebouwen of zaken behorende overige parkeervoorzieningen, en,
   b. voor zover het het doen bouwen betreft, per investering de kosten van de in de aanhef bedoelde werkzaamheden niet hoger zijn dan € 10.000.000.

3. Na het eerste lid worden, onder vernummering van het tweede lid tot vierde lid, twee leden ingevoegd, luidende:

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

a. het verhuren van gebouwen als bedoeld in het eerste lid die de toegelaten instelling op 1 januari 2016 in bezit had, of
b. het verhuren van onroerende zaken die deel uitmaken van gebouwen die kantoorruimten van de toegelaten instelling zijn en waarvan meer dan 50% van het bruto-vloeroppervlak als zodanig door de toegelaten instelling wordt gebruikt en die de toegelaten instelling op 1 januari 2016 in bezit had.

3. Artikel 45, vierde lid, onderdeel a, van de wet is niet van toepassing op de onroerende zaken, bedoeld in het tweede lid, onderdeel b.

O

Artikel 54 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid wordt 'artikel 48, vierde lid, van de wet en het eerste tot en met derde, zevende en achtste lid van dit artikel' vervangen door: artikel 48, vierde lid, en artikel 55, derde lid, van de wet en het eerste tot en met derde lid van dit artikel.

2. In het vijfde lid wordt 'artikel 48, vierde lid, van de wet of het eerste tot en met vierde, zevende of achtste lid van dit artikel' vervangen door: artikel 48, vierde lid, en artikel 55, derde lid, van de wet en het eerste tot en met derde lid van dit artikel.

P

Artikel 56 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, vervalt: , met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.

2. Het zesde lid komt te luiden:

6. De huurder kan de toegelaten instelling of een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, verzoeken om andere gegevens dan de gegevens, bedoeld in het vierde lid, te gebruiken voor de vaststelling van het huishoudinkomen indien uit de gegevens, bedoeld in het vierde lid, een huishoudinkomen blijkt dat:
a. hoger is dan het voor het betrokken huishouden toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14, derde lid, onderdeel a of b, van de Wet op de huurtoeslag, terwijl naar het oordeel van degene die als huurder de betrokken woongelegenheid wenst te betrekken het huishoudinkomen niet hoger is dan dat bedrag, of
b. lager of gelijk is aan het voor het betrokken huishouden toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14, derde lid, onderdeel a of b, van de Wet op de huurtoeslag, terwijl naar het oordeel van degene die als huurder de betrokken woongelegenheid wenst te betrekken het huishoudinkomen hoger is dan dat bedrag.
In deze gevallen overlegt de huurder dat oordeel met een onderbouwing daarvan aan de toegelaten instelling of aan een rechtspersoon of vennootschap als bedoeld in artikel 54, derde lid, in welk geval de gegevens, bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel b, voorts zijn de gegevens overeenkomstig het vijfde lid, onderdeel b, onder 1° en 2°.

3. In het achtste lid, onderdeel c, vervalt: met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.

Q

Artikel 66, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. in onderdeel d wordt na 'artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet' ingevoegd: alsmede haar niet verhuurde gebouwen die laatstelijk waren verhuurd overeenkomstig dat artikel.

2. In onderdeel e wordt 'Herzieningswet toegelaten volkshuisvesting' vervangen door: Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

R

In artikel 73, eerste lid, en artikel 84, eerste lid, wordt 'huurders van haar andere gebouwen dan woongelegenheden' vervangen door: huurders van haar gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet.

S

In artikel 79, tweede lid, onderdeel b, vervalt: leningen,.

T

Artikel 82 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, wordt 'dat verhoudingsgewijs gelijk is aan de marktwaarde van die zaken en de totale marktwaarde van haar onroerende zaken op het tijdstip van die vervreemding' vervangen door: dat verhoudingsgewijs gelijk is aan het aandeel van de marktwaarde van die zaken in de totale marktwaarde van haar onroerende zaken op het tijdstip van die vervreemding.

2. Het derde lid komt te luiden:

3. Indien de toepassing van het bepaalde bij en krachtens artikel 81 er zonder nadere maatregelen toe zou leiden, dat de financiële continuïteit van de woningvennootschap in onvoldoende mate is gewaarborgd, kan de toegelaten instelling bij die toepassing, in afwijking van artikel 81, eerste lid, onderdeel b, besluiten andere leningen dan die, genoemd in artikel 66, eerste lid, onderdeel f, niet in die woningvennootschap onder te brengen.

U

In artikel 90 wordt na het tweede lid een lid toegevoegd, luidende:

3. Onze Minister kan in afwijking van het tweede lid goedkeuren dat de aanbieding plaatsvindt tegen een andere waarde dan de intrinsieke waarde wanneer de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat de intrinsieke waarde in het desbetreffende geval geen juist beeld geeft van de waarde bij verkoop.

V

In Hoofdstuk V, Afdeling 9, komt het opschrift van de tweede paragraaf 3 te luiden '§ 4. Behandeling van klachten' en komt het opschrift van paragraaf 4 (oud) te luiden: § 5. Betrokkenheid bij volkshuisvesting buiten Nederland.

W

In artikel 120 wordt 'Onze Minister Onze Minister' vervangen door: Onze Minister.

X

Aan artikel 121 wordt, onder vernummering van vierde en vijfde lid tot vijfde en zesde lid, na het derde lid een lid ingevoegd, luidende:

4. Onze minister kan een verrekening toepassen op de, op grond van het tweede lid vastgestelde bijdrage, indien de totale kosten van het toezicht in het voorafgaande jaar meer of minder bedragen dan de voor dat jaar begrote kosten. De totale som waarmee de gezamenlijke bijdragen voor de toegelaten instellingen wordt verhoogd of verlaagd is in dat geval gelijk aan het verschil tussen de daadwerkelijke en begrote kosten van het toezicht voor het voorafgaande jaar.

Y

Artikel 126 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid, wordt 'In afwijking van artikel 49, eerste lid, kunnen de toegelaten instellingen' vervangen door: Toegelaten instellingen kunnen.

2. Na het vierde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. Artikel 52, eerste lid, zoals dat luidde op 30 juni 2016 blijft van toepassing op werkzaamheden, als bedoeld in dat artikel waarmee voor die datum een aanvang is gemaakt, of met betrekking tot welke uit schriftelijke, uitsluitend op die werkzaamheden betrekking hebbende, stukken blijkt dat het maken van die aanvang voor die datum werd beoogd.

Z

In artikel 129, onderdeel C, wordt in de wijziging van artikel 48, eerste lid, onderdeel b, ‘bedoeld in artikel 16, eerste lid, onderdeel b,’ vervangen door: genoemd in artikel 16, eerste lid, onderdeel b,.

AA

In bijlage 3 wordt in de opsomming na ‘ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen’ ingevoegd: gebouwen die kantoorruimte van de toegelaten instelling zijn.

BB

In bijlage 4 wordt in de opsomming na ‘centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk’ ingevoegd:

– basisscholen
– centra voor jeugd en gezin

CC

Bijlage 5 komt te luiden:

BIJLAGE 5 BIJ ARTIKEL 56 VAN HET BESLUIT TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015

Toelichting:
Aan de hand van de volgende twee stroomschema’s kan de toegelaten instelling het huishoudinkomen bepalen, zoals bedoeld in artikel 56, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015; passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag).
Schema A. betreft toetsing aan de hand van gegevens van de Belastingdienst.
Schema B. moet worden toegepast indien Belastingdienst gegevens ontbreken of indien uitgegaan wordt van het actuele inkomen, in de gevallen bedoeld in artikel 56, zesde lid, onder a. of b.
De toetsing voor de passende toewijzing voor de huurtoeslag dient vanaf 1 januari 2016 plaats te vinden. Deze toets kan, tezamen met de inkomenstoets voor de DAEB, die per 1 juli 2015 is vereist, in één administratieve handeling worden uitgevoerd. Indien het huishoudinkomen valt binnen de inkomensgrenzen voor passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag, staat daarmee tevens vast dat het betreffende huishouden behoort tot de 80% doelgroep in het kader van de DAEB.
De eisen die gesteld worden aan de over te leggen documentatie zijn neergelegd in het hiervoor genoemde artikel. Het vaststellen van het huishoudinkomen aan de hand van een Inkomenverklaring) of een (voorlopige) aanslag IB van de Belastingdienst is verplicht, tenzij de uitzonderingsgevallen zoals omschreven in het BTIV 2015 zich voordoen (zie ook hierna).
Ter bepaling van het huishoudinkomen dienen de verzamelinkomens uit het jaar 2015 respectievelijk 2014 te worden geïndexeerd met index I1 (1,0237) respectievelijk index I2 (1,0306). Deze indices betreffen de factor als bedoeld in artikel 56, negende lid, van het BTIV 2015, waarmee het verzamelinkomen zoals dat door de Belastingdienst wordt vastgesteld dient te worden vermenigvuldigd gelet op de gemiddelde inkomensstijging in 2015, respectievelijk 2014.
De hoogte van I1 en I2 worden jaarlijks bij ministeriële regeling gepubliceerd.

A. Toetsing huishoudinkomen op basis van inkomensverklaring/aanslag IB

Bepaal de samenstelling van het huishouden (woningzoekende en evt. medebewoners, inclusief kinderen), en bepaal aan de hand daarvan of het huishoudinkomen moet worden getoetst *** (zie uitzonderingen)**.
Toets huishoudinkomen van woningzoekende en overige leden huishouden (indien van toepassing; exclusief het inkomen van kinderen) o.b.v. (voorlopige) aanslag IB of inkomenverklaring. **** (zie uitzonderingen)**
N.b. de aanwezigheid van kinderen in het huishouden dient te worden opgegeven om de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens te bepalen. Het inkomen van deze kinderen telt niet mee voor de toets.

Huishoudinkomen =
Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2015 x 1,0237, of
Verzamelinkomen als door Belastingdienst vastgesteld over 2014 x 1,0306 .

Bepaal of het huishoudinkomen:

- is gelegen op of onder de inkomensgrens tot welke huurtoeslag mogelijk is:
  - eenpersoonshuishouden €22.100
  - meerpersoonshuishouden €30.000
  - eenpersoonshh. pensioengerechtigd €22.100
  - meerpersoonshh. pensioengerechtigd €30.050
- wat gegeven het huishouden de toepasselijke aftoppingsgrens is:
  - een- en tweepersoonshuishoudens €586,68
  - drie- en meerpersoonshuishoudens €628,76

* **Uitzonderingen**:

a. Geen inkomenstoets is vereist bij:
   i. statushouders die, uitsluitend met medebewoners die statushouder zijn, vanuit een COA-voorziening een sociale huurwoning betrekken (een verklaring van het COA, niet ouder dan 6 maanden, volstaat);
   ii. woningzoekenden die studiefinanciering genieten, die voltijds studeren of gaan promoveren en die de woongelegenheid als enig student of met maximaal één andere student willen betrekken (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling, of bewijs van studiefinanciering verstrekt door DUO, waaruit blijkt dat de betrokkene bij één van de genoemde doelgroepen behoort volstaat);
   iii. uit het buitenland afkomstige studenten aan een instelling voor hoger of wetenschappelijk onderwijs (bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling volstaat).

   In de onder i, ii en iii genoemde gevallen wordt er vanuit gegaan dat het inkomen niet uitgaat boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag; dat houdt in dat aan de desbetreffende huishoudens passend dient te worden toegewezen.

b. Wel is een inkomenstoets vereist bij huishoudens met zorgindicatie bij passend toewijzen voor de huurtoeslag:
   Het BTIV 2015 benoemt de categorieën van zorggeïndiceerden die ook bij een inkomen boven de inkomensgrens van € 39.874 recht hebben op een sociale huurwoning. De betreffende woningtoewijzingen worden toegerekend aan de 80% toewijzingen aan de doelgroep (zie ook bijlage 1 bij de artikelen 11, zesde lid, en 22, negende lid, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).
   Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid geldt voor deze categorieën zorggeïndiceerden wel de passendheidsnorm en dient dus het inkomen te worden getoetst (zo mogelijk aan de hand van belastingbescheiden, anders conform het toetsingsschema B). Toetsing van het inkomen in deze gevallen kan echter achterwege blijven indien de huurprijs van de woning is gelegen op of onder de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens. In dat geval is met de toewijzing immers in elk geval voldaan aan de passendheidsnorm. Bij de bepaling van het percentage passend gehuisveste huishoudens blijven de toewijzingen aan huishoudens die wel een zorgindicatie maar geen inkomensgegevens hebben overgelegd, buiten beschouwing.

** **Uitzonderingen op de verplichte toetsing aan de hand van belastingbescheiden zijn:**

a. woningzoekenden van wie de inkomensgegevens blijkens een verklaring van de Belastingdienst niet bekend zijn bij die dienst;
b. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gedaald ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels op of onder de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen;
c. woningzoekenden van wie het actuele inkomen dusdanig is gestegen ten opzichte van het door de Belastingdienst vermelde inkomen dat het inmiddels boven de voor hen toepasselijke inkomensgrens is komen te liggen.

B. Toetsing huishoudinkomen op basis van een inkomensverklaring en bijbehorende bewijsstukken

Toets huishoudinkomen o.b.v. een door woningzoekende opgestelde en ondertekende inkomensverklaring en onderliggende bewijsstukken

Woningzoekende stelt een inkomensverklaring op en ondertekent deze. Deze verklaring dient minimaal de volgende elementen te bevatten:

- In geval van een lager inkomen dan volgens de Belastingdienst: de oorzaak van de inkomensverandering (bijv. andere baan, pensioen, ontslag)
- In geval van een hoger inkomen dan volgens de Belastingdienst: de oorzaak van de inkomensverandering (bijv. voor het eerst aanvaarden van werk, promotie)
- De geschatte omvang van het actuele huishoudinkomen, gebaseerd op:
  - inkomen uit arbeid
  - inkomen uit vermogen. Indien onveranderd, kan de woningzoekende verwijzen naar het inkomen uit vermogen (box 3), aangegeven op inkomensverklaring van de Belastingdienst of naar de (voorlopige) aanslag IB.
  - vakantiegeld (ja/nee, hoogte)
  - evt. 13^{e} maand
  - evt. inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten

Controleer het door de woningzoekende geschatte actuele huishoudinkomen o.b.v. overgelegde bescheiden:

- Jaaropgaven werkgever(s)/uitkeringsinstanties 2015:
  Huishoudinkomen = het loon voor loonheffing (vermeld op de opgave als 'fiscaal loon', 'loonheffing loon', 'LH-loon', 'heffingsloon' of 'loon voor loonbelasting/premies') x 1,0237
- Recente loonstrook/uitkeringsspecificatie (1 loonstrook/specificatie is voldoende):

  Stap 1:
  - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 12 (indien loon/uitkering maandelijks wordt uitbetaald), of
  - Het loon voor loonheffing (zie uitleg vorige bullit) x 13 (indien loon/uitkering per 4 weken wordt uitbetaald)
  - NB Indien op een loonstrook incidentele beloningen of andere variabele inkomenscomponenten zijn aangegeven, bijv. overwerk, dan dienen deze niet te worden meegerekend. Bij twijfel kan de toegelaten instelling meerdere loonstroken van de woningzoekende verlangen.

  Stap 2:
  Indien het vakantiegeld niet maandelijks wordt uitgekeerd: uitkomst stap 1 x 1,08

- Bij inkomen uit onderneming betreft het belastbaar jaarinkomen de winst, eventueel verminderd met de fiscaal toepasbare aftrekposten zoals zelfstandigenaftrek, startersaftrek of MKB-vrijstelling.
  Voor het jaar 2015 kan dit jaarinkomen vastgesteld worden aan de hand van de laatste winst- en verliesrekening, waarbij het aldus vastgesteld belastbaar inkomen vermenigvuldigd dient te worden met 1,0237. Voor het lopende jaar kan de verwachte winst bepaald worden op basis van een prognose.

  Bij inkomen uit overige werkzaamheden (niet in loondienst en geen inkomen uit onderneming) betreft het belastbaar jaarinkomen de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten.
  Voor het jaar 2015 kan dit jaarinkomen vastgesteld worden door het betreffende vastgestelde belastbaar inkomen van 2014 te vermenigvuldigen met 1,0237. Voor het lopende jaar kan het betreffende belastbaar jaarinkomen bepaald worden op basis van een prognose.

- Zie voor inkomensgrenzen waaraan het huishoudinkomen moet worden getoetst: de bedragen bij laatste stap van toetsingsschema A.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2016, met dien verstande dat artikel I, onderdeel P, terugwerkt tot en met 1 januari 2016.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

1. Inleiding

De financiële soliditeit van de sector van toegelaten instellingen wordt ondersteund door de borging van leningen van de toegelaten instellingen en de mogelijkheid bij een financieel slechte positie gesaneerd te worden. Dit levert voor de financiers extra zekerheid, waardoor toegelaten instellingen in aanmerking kunnen komen voor leningen en goedkoper kunnen lenen. De borg wordt uitgevoerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is het saneren van toegelaten instellingen gemandateerd aan het WSW. Deze algemene maatregel van bestuur, waarmee het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna BTIV) wordt gewijzigd, geeft invulling aan de regulering van en het toezicht op de borgingswerkzaamheden van het WSW. Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt om een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsgevolgen in het BTIV door te voeren. Deze wijzigingen zijn gericht op de praktische implementatie van de wijzigingen die per 1 juli 2015 zijn doorgevoerd met de herziening van de Woningwet. Deze aanpassingen zijn toegelicht in het artikelsgewijze deel van deze nota van toelichting.

2. Regulering en toezicht borgingswerkzaamheden WSW

2.1. Aanleiding

De stichting WSW is een privaatrechtelijke rechtspersoon. Het WSW staat borg voor de rente en aflossing van leningen verstrekt aan toegelaten instellingen. Het Rijk en de gemeenten zijn achtervang bij het WSW. Indien het WSW niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen, verstrekken het Rijk en de gemeenten die in de achtervang zitten leningen aan het WSW, zodat het WSW weer aan zijn verplichtingen kan voldoen. Vanwege dit publieke belang heeft de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties aanbevolen de reikwijdte van de instemmingsbevoegdheden van de achtervangers bij belangrijke besluiten van het WSW te vergroten, hun positie in de governance van het WSW te versterken en het WSW onder publiekrechtelijk toezicht van de minister voor Wonen en Rijksdienst te brengen. De Tweede Kamer heeft de aanbeveling van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties overgenomen om een vorm van publiekrechtelijke regulering en toezicht voor het WSW in te stellen en bij de behandeling van de novelle bij de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting aangegeven dat de positie van de achtervangers moet worden versterkt. De basis voor publiekrechtelijk toezicht op het WSW heeft vorm gekregen in een amendement[1] bij de Wet van 20 maart 2015 tot wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op basis van hiervan kan de borgingstaak van het WSW dus publiekrechtelijk worden gereguleerd, kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de governance van het WSW en kunnen regels worden gesteld over het toezicht op het WSW door de minister voor Wonen en Rijksdienst.
De Tweede Kamer is bij brief van 1 juni 2015[2] en van 30 oktober 2015[3] geïnformeerd over de voorgenomen maatregelen van de Minister voor Wonen en Rijksdienst om hieraan vorm en inhoud te geven. Gegeven de centrale positie van het WSW in de financiering en risicobeheersing in het stelsel en de daarmee samenhangende risico's voor het Rijk en de gemeenten, onderschrijft hij daarin de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties om de institutionele kaders te versterken teneinde ook duurzaam de positie van het WSW zeker te stellen. Dit geeft meer zekerheid voor de achtervangers, zal leiden tot een beter functionerend stelsel en komt ook ten goede aan een sterkere positie voor het WSW zelf.
Tijdens een algemeen overleg op 18 juni 2015 en een plenair debat op 12 november 2015 zijn de voornemens van de Minister voor Wonen en Rijksdienst voor de invulling van de algemene maatregel van bestuur besproken. Met onderstaande wijzigingen in het Besluit toegelaten instellingen 2015 (hierna: BTIV), wordt voorzien in deze publiekrechtelijke regulering van het WSW conform de uitgangspunten zoals die met de Tweede Kamer zijn gewisseld.

2.2. Regelgevend kader

Actieve informatieplicht WSW jegens de minister

In artikel 18 van het huidige BTIV is reeds een 'passieve' informatieplicht voor het WSW opgenomen om de minister voor Wonen en Rijksdienst op zijn verzoek inlichtingen te verstrekken over zijn

[1] Kamerstukken II 2014–2015, 33 966, nr. 33.
[2] Kamerstukken II 2014–2015, 29 453, nr. 389.
[3] Kamerstukken II 2015–2016, 29 453, nr. 401.

werkzaamheden ten aanzien van het door toegelaten instellingen aantrekken van leningen, voor zover dat naar zijn oordeel in verband met het door de Staat der Nederlanden faciliteren van de borgingsvoorziening noodzakelijk is. Er kunnen zich echter ook situaties voordoen waarbij het wenselijk en/of noodzakelijk is dat het WSW de minister zelf uit eigen beweging actief informeert over zaken die bij het WSW of bij de deelnemers van het WSW spelen en die van belang zijn in het kader van de achtervangpositie van het Rijk. In een dergelijke 'actieve' informatieplicht van het WSW jegens de minister is nog niet voorzien in het BTIV. Daarom wordt een tweede lid aan artikel 18 BTIV toegevoegd waarin deze 'actieve' informatieplicht voor het WSW wordt geregeld.

Kwaliteit governance borgingsvoorziening

Artikel 21f van de Woningwet biedt de mogelijkheid voorschriften te geven met betrekking tot de governance van de borgingsvoorziening. In de hiervoor genoemde brieven van 1 juni en 30 oktober is aangegeven dat de kwaliteit van de governance versterkt kan worden door – naar analogie van de regelingen voor commissarissen en bestuurders van banken, verzekeraars en toegelaten instellingen – het introduceren van een toets op geschiktheid en betrouwbaarheid ('fit & proper') voor commissarissen en bestuurders van het WSW. In de financiële sector zijn hiermee positieve ervaringen opgedaan waar het gaat om het aantrekken en behouden van gekwalificeerde bankiers en verzekeraars.[4] Deze toets vormt daarmee een extra waarborg dat commissarissen en bestuurders over de juiste kwaliteiten en kwalificaties beschikken en gaat tevens het risico op het ontstaan op een 'old boys network' tegen. De uitvoering van de toets ('zienswijze' in termen van het BTIV) zal worden gedaan door de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit). Artikel 18a regelt dat de raad van commissarissen van het WSW de Minister voor Wonen en Rijksdienst om een zienswijze over geschiktheid en betrouwbaarheid van commissarissen en bestuurders vraagt alvorens tot benoeming of herbenoeming daarvan over te gaan. Zonder een positieve zienswijze van de minister mag de Raad van Commissarissen een commissaris of bestuurder niet benoemen of herbenoemen.

Goedkeuring beleidsregels borgingsvoorziening

Sinds 1 juli is in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de Staat en het WSW een goedkeuringsbevoegdheid van de minister voor de beleidsregels van het WSW opgenomen. Via het instrument van de goedkeuring wordt het initiatief voor de invulling van deze beleidsregels bij het WSW zelf gelaten als privaatrechtelijke rechtspersoon. Het blijft primair aan het WSW om met een voorstel voor beleidsregels te komen vanuit zowel zijn eigen statutaire verantwoordelijkheid als borgingsvoorziening als vanuit zijn positie in het wettelijke stelsel van toezicht en disciplinering van de corporatiesector. Het WSW kan als zelfstandige privaatrechtelijke organisatie op die manier ook zelf bepalen op welk moment aanpassing van de risicobeoordeling of de normen nodig is gezien ontwikkelingen in het wettelijke stelsel, de sector of op de financiële markten.
De goedkeuringsbevoegdheid van de minister strekt zich nadrukkelijk niet uit tot individuele borgingsbeslissingen van het WSW, maar ziet op de generieke beleidsregels van het WSW. Over de goedkeuring zal de minister advies inwinnen bij de Autoriteit en gezien zijn rijksbrede rol ten aanzien van het garantiekader van het Rijk tevens voorafgaand overleggen met de minister van Financiën. Daarmee wordt geborgd dat inbedding van de regels in het wettelijke stelsel van toezicht en disciplinering en de objectieve analyse van financiële risico's en de beheersing daarvan centraal staan in het goedkeuringsproces.
Het WSW zal beleidsregels dienen op te stellen die betrekking hebben op de kaders voor de borging van geldleningen ten behoeve van de activiteiten van deelnemers, waarvoor compensatie (borging) wordt verleend en de financiële soliditeit van de borgingsvoorziening zelf. Deze beleidsregels dienen in ieder geval betrekking te hebben op:

a. de gehanteerde financiële ratio's en andere risico-indicatoren en de relatie daarvan met de beoordeling van de financiële positie en de borgingsmogelijkheden van deelnemers;
b. de verstrekking van borging en de uitvoering van maatregelen richting deelnemers met een hoog financieel risico;
c. de maximale omvang van het totaal aan geborgde leningen per individuele toegelaten instelling;
d. de omvang van het risicokapitaal dat met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid toereikend is om verliezen van de borgingsvoorziening te dekken.
e. de wijze van informatieverstrekking en data-uitwisseling in het kader van de borging.

De goedkeuring door de minister zal zich richten op de vraag of de beleidsregels van het WSW niet in strijd zijn met de wettelijke voorschriften voor toegelaten instellingen, ondersteunend zijn aan de ontwikkeling van consistente financiële kaders en normen voor toegelaten instellingen en vanuit het belang van de financiële achtervang bijdragen aan een prudente risicobeheersing. De noodzaak tot verbetering van samenwerking die ook de Parlementaire enquête woningcorporaties constateerde

[4] Zie de brief van de minister van Financiën d.d.3 juli 2015 (TK 14/15, 32 648, nr. 9), waarin tevens een uitgebreidere evaluatie is aangekondigd in 2016.

tussen de toezichthouder en de borger in de disciplinering van toegelaten instellingen wordt op die wijze geadresseerd. Ook kunnen toezichthouder en borger beter gebruikmaken van elkaars werkzaamheden resulterend in lagere administratieve lasten voor toegelaten instellingen.
De situatie kan zich voor doen dat het WSW geen beleidsregel of wijziging daarvan voorlegt die bij toetsing aan bovengenoemde uitgangspunten – en ondanks overleg tussen departement en WSW – niet de goedkeuring van de minister krijgt. In een dergelijke situatie dient er de mogelijkheid te zijn om nadere publiekrechtelijke voorschriften te kunnen geven waaraan de beleidsregels van het WSW dienen te voldoen. Dat voorkomt dat de minister beleidsregels blijft afkeuren, dan wel verzoeken doet tot het opstellen van beleidsregels, waarbij feitelijk de eigen verantwoordelijkheid van het WSW wordt overruled. Op het moment dat het WSW voor zijn eigen verantwoordelijkheid niet een beleidsregel kan treffen die de goedkeuring van de minister kan verkrijgen, dan is er blijkbaar meer aan de hand. Dan zijn er publieke belangen in het geding vanuit de financiële achtervang, de relatie met wettelijke voorschriften voor toegelaten instellingen, of de consistentie met de financiële eisen die ten behoeve van het financiële toezicht door de Autoriteit worden gesteld, die boven het specifieke belang van de borgingsvoorziening gaan. In dat geval is de aangewezen weg om hieraan een publiekrechtelijke inkadering te geven via regels van de minister. Een consistent financieel kader en goede samenhangende spelregels vanuit de verschillende instituties op het terrein van de toegelaten instellingen, te weten het WSW en de Autoriteit, zijn cruciaal uit het oogpunt van risicobeheersing en administratieve lasten. Langer durende impasses waarbij het Rijk en het WSW er niet met elkaar uit zouden komen, zijn schadelijk voor het stelsel. In dergelijke uitzonderlijke situaties wordt conform de toezegging aan de Tweede Kamer[5] deze tijdig geïnformeerd, wordt overleg gevoerd met het ministerie van Financiën, en worden het WSW, de Autoriteit, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Aedes geconsulteerd. Op deze wijze wordt maximale transparantie bereikt.
Om een ministeriële regeling te kunnen treffen dient artikel 21f van de Woningwet te worden aangepast, zodat ook 'krachtens' AMvB regels kunnen worden gesteld. Daartoe zal een wijziging van de Woningwet in procedure worden gebracht. Tot het moment waarop deze wijziging van kracht wordt kan de minister indien nodig beleidsregels opstellen. Ook hiervoor geldt bovengenoemde transparante procedure om tot regelgeving te komen.

Beheerste en integere bedrijfsvoering

Naast het beleid van het WSW is het van belang dat de bedrijfsvoering van het WSW op orde is. De dagelijkse bedrijfsvoering is primair de eigen verantwoordelijkheid van het WSW en het Rijk treedt daar ook niet in. De algemene kwaliteit daarvan beïnvloedt echter wel in belangrijke mate het functioneren, de resultaten en de continuïteit van de organisatie als geheel. Zoals eveneens geldt voor het toezicht op financiële instellingen als banken en verzekeraars, is daarom in artikel 18c het voorschrift opgenomen dat het WSW een beheerste en integere bedrijfsvoering dient te voeren. Onder een beheerste bedrijfsvoering wordt hierbij begrepen de inrichting en kwaliteit van uitvoerende processen, de inrichting en kwaliteit van de administratieve en interne organisatie en de inrichting en kwaliteit van de informatievoorziening en de communicatie. Onder een integere bedrijfsvoering wordt begrepen het tegengaan van het risico op belangenverstrengeling en van strafbare feiten en andere handelingen die het vertrouwen in de borgingsvoorziening kunnen schaden.

Handhavingsinstrumentarium

Ten behoeve van de naleving van de publiekrechtelijke voorschriften wordt in een aantal handhavinginstrumenten voor de minister voor Wonen en Rijksdienst voorzien:
– de minister kan indien door het nalaten of handelen van de borgingsvoorziening het vertrouwen in de borgingsvoorziening geschaad dreigt te worden, of de borgingsvoorziening handelt in strijd met het in dit besluit bepaalde, de borgingsvoorziening op grond van artikel 18d een aanwijzing geven om een of meer handelingen te verrichten of na te laten. Ter bewaking van het zelfstandige handelingsbevoegdheid van het WSW jegens zijn deelnemers kunnen deze aanwijzingen geen betrekking hebben op individuele borgingsbeslissingen. Deze aanwijzingen kunnen ook geen nieuwe beleidsinhoudelijke voorschriften inhouden;
– de minister kan, indien de borgingsvoorziening niet of niet volledig binnen de gestelde termijn voldoet aan een aanwijzing, op grond van artikel 18e bepalen dat de borgingsvoorziening voor een door hem te bepalen tijdvak door hem aangegeven handelingen slechts mag verrichten na goedkeuring van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel na zijn goedkeuring.
– de minister kan op grond van artikel 18f de voltallige raad van commissarissen ontslaan indien door een doen of nalaten van de raad de borgingsvoorziening in strijd handelt met de bij of krachtens de Woningwet gegeven voorschriften voor zover deze betrekking hebben op de borgingsvoorziening, en in gevallen waarin op grond van de statuten van de borgingsvoorziening

[5] Kamerstukken II 2015–2016, 29 453, nr. 401.

hiertoe de bevoegdheid bestaat. In de statuten is namelijk bepaald dat de minister de voltallige raad van commissarissen kan ontslaan indien ‘door een doen of nalaten van de raad de stichting onvoldoende handelt conform de statuten en in het bijzonder de statutaire doelstellingen, en daarmee het publieke belang in gevaar brengt’. Zoals in de hierboven reeds genoemde brieven aan de Tweede Kamer van 1 juni en 30 oktober 2015 aangegeven gaat het hier om een ‘ultieme sanctie’ die alleen aan de orde is wanneer na uitgebreid overleg en contact toch niet tot overeenstemming kan worden gekomen. De minister zal zich in een dergelijke situatie vanzelfsprekend ook politiek hierover verantwoorden.

2.3. Organisatie van het toezicht

Toezichttaken

Het toezicht op de naleving van de publiekrechtelijke voorschriften voor het WSW zal worden belegd bij de Autoriteit, die deze functioneel gescheiden belegt van het toezicht op toegelaten instellingen. De aanwijzing van de Autoriteit als toezichthouder op het WSW zal bij mandaatbesluit worden geregeld. Het toezicht door de Autoriteit omvat de volgende taken:

– Beoordelen of kandidaten voor de raad van commissarissen en het bestuur van het WSW geschikt en betrouwbaar zijn;
– Beoordelen of het WSW zich in de uitvoering houdt aan de eigen beleidsregels en de voorschriften vanuit het Rijk met betrekking tot de borgingsvoorziening. De goedkeuringsbevoegdheid van de beleidsregels van het WSW blijft bij de minister. De Autoriteit krijgt het recht de minister te adviseren ten aanzien van de goedkeuring van de beleidsregels van het WSW. Dit adviesrecht geldt ook voor de bevoegdheden die de minister op grond van de statuten en de overeenkomsten met het WSW heeft.
– Beoordelen of het WSW een beheerste en integere bedrijfsvoering voert. Het gaat hier om een beoordeling of het WSW de inrichting en de kwaliteit van zijn uitvoerende processen, van de administratieve en interne organisatie, en van de informatievoorziening en communicatie op orde heeft.
– Het, indien nodig, inzetten van de handhavingsinstrumenten aanwijzing en de voorafgaande goedkeuring van handelingen ten aanzien van aan de autoriteit gemandateerde bevoegdheden. Vanwege de zwaarte van het instrument wordt de bevoegdheid tot ontslag van de voltallige raad van commissarissen niet gemandateerd aan de autoriteit, maar blijft deze voorbehouden aan de minister zelf.

De toezichthouder zal zijn voorgenomen werkzaamheden jaarlijks ter goedkeuring voorleggen aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Hierbij geeft de toezichthouder aan op welke wijze hij invulling geeft aan de publieke toezichttaak, welke instrumenten hij hierbij inzet en welke prioriteiten hij daarbij hanteert. De toezichthouder legt jaarlijks verantwoording af aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het uitgeoefende toezicht op het WSW. Op basis daarvan kan de minister onder andere bezien of aanpassing van het regelgevend kader benodigd is. De kosten van het toezicht komen op grond van de Woningwet voor rekening van toegelaten instellingen.

3. Administratieve en bestuurlijke lasten

De wijziging van het BTIV introduceert publiekrechtelijke regels voor het WSW, waardoor een beperkte toename van de regeldruk plaatsvindt. De toename is ten eerste beperkt omdat het hier regels betreft voor slechts één privaatrechtelijke organisatie, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Er komen hiermee geen extra regels voor toegelaten instellingen. Ten tweede is de toename beperkt omdat op grond van de huidige statuten en overeenkomsten tussen Staat en WSW ook al voor een belangrijk deel dezelfde informatie-uitvraag plaatsvindt, bijvoorbeeld in het kader van de goedkeuring van beleidsregels van het WSW. Voor dat deel zal de regeldruk dan ook niet merkbaar veranderen. Voor nieuwe zaken als de toets op geschiktheid en betrouwbaarheid van leden van de raad van commissarissen en bestuur zal wel nieuwe informatie moeten worden aangeleverd. Dit betreft een beperkt aantal personen en doet zich alleen bij benoeming en herbenoeming voor.

Algehele conclusie is dan ook dat de regeldruk van de voorstellen betreffende de borgingsvoorziening nagenoeg nihil is.

4. Voorhang en overleg met partijen

Het ontwerpbesluit is in het kader van de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedure voorgelegd aan beide kamers der Staten-Generaal.
Inzake zowel de artikelen aangaande de borgingsvoorziening als de technische wijzigingen heeft de Autoriteit een uitvoeringstoets uitgevoerd. Daarnaast zijn de voorstellen aan een aantal betrokken partijen voorgelegd. Ten aanzien van de technische wijzigingen die in dit besluit zijn opgenomen, heeft een openbare internetconsultatie plaatsgevonden.

4.1. Voorhang

Het ontwerpbesluit is overeenkomstig artikel 61s van de Woningwet voorgelegd aan beide kamers der Staten-Generaal. Deze voorhang heeft tot schriftelijke vragen van de Commissie voor Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer geleid. Deze vragen zijn bij brief van 15 februari 2016 beantwoord.[6] Dit heeft niet tot wijziging van het ontwerpbesluit geleid.

4.2. Uitvoeringstoets

Borgingsvoorziening

Met betrekking tot de wijzigingen inzake de borgingsvoorziening heeft de Autoriteit aandacht gevraagd voor een adviesrol van de Autoriteit ten aanzien leningenbeleid, productacceptatie en leningdocumentatie van het WSW en voor de juridische grondslag van de handhavingsinstrumenten en de doorberekening van toezichtkosten. De voorgestelde wijziging van het BTIV is hierop aangepast en aangevuld. De suggestie om ook de informatiebehoefte richting toegelaten instellingen van het WSW onderhevig te maken aan goedkeuring door de minister is niet overgenomen. Zoals aangegeven in de Kamerbrief van 18 december jl.[7] behoort het tot de zelfstandige verantwoordelijkheid van het WSW om te bepalen welke informatie van toegelaten instellingen nodig is voor zijn werkzaamheden. Uiteraard wordt hierbij wel gestreefd naar onderlinge afstemming en synergie tussen WSW, Autoriteit en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Technische wijzigingen

Het voorstel van de Autoriteit om, om te voorkomen dat materieel waardeloze leningen verplicht in stand moeten worden gehouden, het kwijtschelden van deze leningen binnen de reikwijdte van artikel 21a van de Woningwet te brengen, is gevolgd.
De Autoriteit gaf aan dat bij het toestaan om af te zien van een markttoets, de Autoriteit ook moet kunnen bepalen dat een verklaring van de gemeente over de volkshuisvestelijke wenselijkheid van de activiteit niet vereist is. Aan dit verzoek is voldaan.
Zoals de Autoriteit opmerkte, betekent het verklaren van het eigen kantoor als maatschappelijk vastgoed dat deze moet voldoen aan de eisen voor gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, namelijk gelegen in wijken met bezit en met een op die wijk gerichte functie. Bovendien is de verkoop van de eigen kantoorruimte net als ander maatschappelijk vastgoed daarmee in een aantal gevallen onderhevig aan toestemming van de minister.

4.3. Consultatie

Borgingsvoorziening

De wijzigingen van het BTIV in verband met de borgingsvoorziening zijn besproken met WSW, Aedes en VNG. WSW en Aedes vragen aandacht voor de voorziene mogelijkheid van een ministeriële regeling ten aanzien van het WSW. Dit punt is nadrukkelijk aan de orde geweest in het plenaire debat met de Tweede Kamer op 12 november jl. waarbij de Kamer een motie om de ministeriële regeling als instrument uit te sluiten heeft verworpen. Het voorstel is daarom op dit punt niet aangepast. Zoals aangegeven in de toelichting kan het instrument van de ministeriële regeling overigens pas worden toegevoegd aan het BTIV wanneer daartoe de Woningwet is gewijzigd. Naar aanleiding van de reactie van WSW is voorts de toezegging van de minister aan de Kamer opgenomen om – indien hij een dergelijke regeling zou willen treffen – de Kamer hierbij tijdig te betrekken, zijn de publieke belangen die aanleiding kunnen zijn tot het treffen van een ministeriële regeling nader aangeduid en is de reikwijdte van de aanwijzingsbevoegdheid geëxpliciteerd.
Voorts heeft de minister – in lijn met de wens van Aedes – het WSW en de Autoriteit opdracht gegeven dit jaar te komen met voorstellen voor de vergroting van de consistentie van de gehanteerde financiële normen voor toegelaten instellingen in het kader van de ontwikkeling naar een verticaal toezichtmodel.
De VNG heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de wijzigingen van het BTIV met betrekking tot de borgingsvoorziening.

Technische wijzigingen

In december 2015 zijn de technische wijzigingen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in een openbare internetconsultatie voorgelegd. Alle geïnteresseerden hadden de gelegenheid

---

[6] Kamerstukken II 2015/16, 32 847, nr. 217.
[7] Kamerstukken II 2015–016, 29 453, nr. 411.

aan te geven wat zij vonden van de voorgestelde wijzigingen en konden bovendien aangeven wat zij zelf zouden wijzigen om de wet- en regelgeving beter uitvoerbaar te maken. De consultatie heeft geleid tot 31 reacties van toegelaten instellingen, bewonerscommissies, gemeenten, koepelorganisaties en andere spelers rondom de sector.
De consultatie heeft op een aantal punten geleid tot een wijziging van het besluit in verband met de praktische uitvoering daarvan.
Zo is naar aanleiding van de consultatie de toepassing van de markttoets in een aantal situaties vereenvoudigd. Het is mogelijk gemaakt dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst kan toestaan dat geen volledige markttoets wordt uitgevoerd wanneer het om marginale aanpassingen of uitbreidingen gaat. Deze bevoegdheid zal worden gemandateerd aan de Autoriteit Woningcorporaties. Daarnaast is geen voorafgaande toestemming vereist bij kleine aanpassingen waarna de woning als niet-DAEB wordt verhuurd, onder andere op erfpachtgrond, en bij verkoop van maatschappelijk vastgoed met maximaal 10% bedrijfsmatig vastgoed.
De Minister voor Wonen en Rijksdienst kan tevens, indien zij dit passend acht, toestaan dat het perceel buiten het kerngebied van de toegelaten instelling in beperkte mate kan worden verruimd in het kader van herstructurering van bestaand bezit op eigen grond. Ook deze bevoegdheid zal worden gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties.
Naar aanleiding van de consultatie is geregeld dat de aanvulling op artikel 56 aangaande de passendheidsnorm zal gelden vanaf 1 januari 2016 door de inwerkingtreding van dat artikel terug te zullen laten werken tot die datum[8]. Als laatste zijn de regels voor het verstrekken van een lening of het beschikbaar stellen van kapitaal aan een bestaande dochter gelijkgeschakeld aan de regels die gelden bij de oprichting van een nieuwe dochter, wanneer dit betrekking heeft op het scheidings-/splitsingsplan. Deze aanpassing neemt praktische belemmeringen weg bij de wettelijke toegestane mengvorm van scheiden en splitsen.
Diverse partijen hebben in de consultatie gereageerd op het bedrag dat mag worden besteed aan de leefbaarheid. Hierbij werd onder meer verwezen naar de motie Bashir[9], waarin is verzocht bij de definitie van leefbaarheid aan te sluiten bij de afbakening, zoals gebruikt bij de Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties en de verantwoordingsinformatie (dVi) van CorpoData die hieraan ten grondslag liggen. Opgemerkt moet worden dat reeds in de dVi onderscheid wordt gemaakt tussen leefbaarheidsuitgaven in- en exclusief (vaste) personeelslasten en de in het BTIV gehanteerde afbakening hierbij dus aansluit.
Evenwel is in de consultatie door toegelaten instellingen, bewonersorganisaties en andere betrokkenen bij de leefbaarheid verzocht om op het gebied van leefbaarheid lokaal maatwerk te kunnen bieden. Om hieraan tegemoet te komen is daarom bepaald dat het bedrag van (na indexatie) € 126,25 per DAEB-woning inclusief personeelslasten van kracht blijft, maar dat een hoger bedrag is toegestaan indien dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie. Deze aanpassing doet recht aan de strekking van het amendement Schouten c.s. die vraagt om ruimte voor lokaal maatwerk, wanneer dit expliciete goedkeuring heeft van de huurdersorganisatie, gemeente en toegelaten instelling.
Een uitgebreide reactie op de consultatie is gepubliceerd op www.woningwet2015.nl.

Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

In artikel 4 van het BTIV is geregeld dat wanneer een wooncoöperatie in oprichting is, de woningen die deel zouden worden van die wooncoöperatie gedurende zes maanden niet vervreemd mogen worden. Daarmee krijgen initiatiefnemers de kans de oprichting van de wooncoöperatie te realiseren. Gebleken is dat het om dezelfde redenen wenselijk is om gedurende die periode ook de sloop van zodanige woongelegenheden te verbieden. Met deze wijziging is dit geregeld.

Onderdeel B

Met deze wijziging in artikel 10 is verduidelijkt dat de lening die de toegelaten instelling aan een verbonden onderneming verstrekt, in liquide middelen dient te worden afgelost. Een aflossing op een andere wijze dan in liquide middelen, zoals bijvoorbeeld in aandelen is niet toegestaan. Het is niet wenselijk dat de toegelaten instelling de uitstaande lening kan omzetten in aandelenkapitaal omdat daarmee immers een uitbreiding plaatsvindt van het vermogen dat aan de dochter beschikbaar wordt gesteld. Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt een tekstuele wijziging aan te brengen, die geen verandering brengt in de inhoud van het artikel.

8 Zie ook de artikelsgewijze toelichting bij Artikel II.
9 Kamerstukken II 2015/16, 30 136, nr. 46.

Onderdeel C

In artikel 9 is bepaald wanneer oprichting van een verbinding niet wordt goedgekeurd. Per abuis is daarin geregeld dat het percentage van de verrekening dat in de vorm van aandelen mag plaatsvinden, namelijk 60%, alleen geldt voor te liberaliseren woningen. Met deze wijziging is geregeld dat dit vereiste geldt voor alle activa/passiva die in de verbinding worden ondergebracht.

Onderdeel D

Op grond van artikel 21a, eerste lid, van de Woningwet is het een toegelaten instelling slechts toegestaan om een met haar verbonden onderneming vermogen te verstrekken door middel van het storten van aandelenkapitaal of het aan die onderneming bij haar oprichting verstrekken van een interne lening.
Er doen zich echter situaties voor waarbij de toegelaten instellingen een lening heeft uitstaan bij een verbonden onderneming waarbij de verbonden onderneming een negatief vermogen heeft en niet in staat is tot aflossen. Er blijft hierdoor een schuld/vordering van de toegelaten instelling op de verbonden onderneming uitstaan. Indien het gewenst is om de verbonden onderneming te herstructureren, dan zou afboeking van de lening moeten plaatsvinden. Daarom is in met deze wijziging van artikel 12 de mogelijkheid opgenomen dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst in dat geval toestemming kan geven voor het kwijtschelden van de schulden van de verbonden onderneming, indien de verbonden onderneming daarna wordt ontbonden. Zolang de toegelaten instelling zowel de eigenaar is van de aandelen als de verstrekker van de leningen, levert kwijtschelding van de schuld door de toegelaten instelling geen bevoorrechting op van commerciële partijen.
Daarnaast is artikel 12 in die zin gewijzigd dat het mogelijk wordt gemaakt om via een ontheffing van het verbod van artikel 21a, eerste lid, van de Woningwet toe te staan dat, indien het overbrengen van het bezit onderdeel is van de scheiding als bedoeld in artikel II, derde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, het betalen in aandelen tot 60% niet alleen is toegestaan bij overdracht van te liberaliseren woningen, maar ook bij overdracht van alle niet-DAEB-activa/passiva. Met de toevoeging van deze ontheffingsgrond is het mogelijk gemaakt dat bij de scheiding het verstrekken van een lening aan een bestaande dochter is toegestaan onder dezelfde voorwaarden als een lening bij oprichting van een nieuwe dochter, alsmede het betalen in aandelen tot 60%.

Onderdeel E

In artikel 18 van het BTIV was reeds een passieve informatieplicht voor de borgingsvoorziening opgenomen, namelijk op verzoek van de minister moet het WSW de door de hem gevraagde informatie verstrekken. Met deze wijziging is hieraan een actieve informatieplicht toegevoegd. Dit betekent dat het bestuur van het WSW alle feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de achtervangpositie van het Rijk moet melden aan de minister.

Onderdeel F

In dit onderdeel worden zes nieuwe artikelen ingevoegd.

Artikel 18a

In dit artikel is een test op geschiktheid en betrouwbaarheid voor de bestuurders en commissarissen van het WSW geregeld zoals die ook bestaan voor de bestuurders en leden van de raad van toezicht van banken, verzekeraars en toegelaten instellingen. De eisen waaraan de bestuurders en commissarissen moeten voldoen voor een benoeming of herbenoeming zijn opgenomen in de bijlage 1 en 2 van het BTIV. Bij iedere benoeming of herbenoeming zal aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst een zienswijze gevraagd worden. Hierbij worden de in het zesde lid genoemde documenten bij de vraag om een zienswijze gevoegd. Een bestuurder of commissaris wordt uitsluitend benoemd of herbenoemd nadat de minister over de kandidaat een positieve zienswijze heeft gegeven.

Artikel 18b

In het kader van de rechtszekerheid is het WSW verplicht om beleidsregels op te stellen over het verstrekken van geborgde leningen aan toegelaten instellingen. Deze beleidsregels moeten ten minste de in het tweede lid van dit artikel genoemde terreinen en onderwerpen regelen en worden voorafgaandelijk aan de minister voor Wonen en Rijksdienst ter goedkeuring voorgelegd.

Artikel 18c

In dit artikel worden bepaalde eisen gesteld waaraan de bedrijfsvoering van het WSW dient te voldoen inzake beheersing en integriteit. Hierbij is zoveel als mogelijk aangesloten bij de systematiek en

terminologie van de Wet financieel toezicht. In het tweede en derde lid van dit artikel is aangegeven wat onder respectievelijk beheerste en integere bedrijfsvoering wordt begrepen.

Artikelen 18d, 18e en 18f

Deze artikelen voorzien in een aantal handhavingsbevoegdheden voor de minister voor Wonen en Rijksdienst ten aanzien van het WSW. Het betreffen bevoegdheden die gezien hun aard slechts in uitzonderlijke gevallen kunnen worden ingezet. Hierbij is een escalatieladder ingebouwd. In eerste instantie kan de minister een aanwijzing geven. Indien geen gevolg wordt gegeven aan de aanwijzing kan hij het WSW opleggen dat door hem aangegeven handelingen slechts verricht kunnen worden na goedkeuring van een of meer door hem aangewezen personen of instanties, dan wel na zijn goedkeuring. Ten slotte is in de mogelijkheid voorzien om de gehele raad van commissarissen te ontslaan en een nieuwe raad van commissarissen te benoemen. Van deze laatste bevoegdheid zal de minister, gezien het privaatrechtelijke karakter van het WSW, slechts in zeer uitzonderlijke gevallen gebruik maken.

Onderdeel G en U

Op grond van artikel 27, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet behoeft het vervreemden van aandelen in een dochtermaatschappij door de toegelaten instelling de toestemming van de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Op grond van artikel 28, eerste lid, onderdeel b, van het BTIV onthoudt de minister zijn goedkeuring indien de vervreemding geschiedt tegen een prijs die naar zijn oordeel onvoldoende overeenkomt met de intrinsieke waarde, te weten het verschil tussen de waarde van de activa en de leningen. De marktwaarde van de woningen komt echter niet altijd overeen met de intrinsieke verkoopwaarde van de woningen. Met name het (door de markt gepercipieerde) toekomstperspectief van de onderneming kan er toe leiden dat de marktwaarde van de onderneming hoger of lager ligt dan de intrinsieke waarde. Daarnaast is bij het bepalen van de actuele waarde van activa als woningen altijd sprake van een zekere mate van subjectiviteit, die soms kan afwijken van wat potentiële kopers als de waarde zien. In dergelijke gevallen kan de minister toestaan dat de toegelaten instelling een andere waarde hanteert, mits wordt onderbouwd waarom in dat geval een andere waarde dan de intrinsieke waarde dient te worden gehanteerd. Bij een afwijkende verkoopprijs zal goedkeuring door de minister alleen plaatsvinden bij deugdelijke motivering. Deze mogelijkheid van het aanbieden tegen een andere waarde dan de intrinsieke waarde is ook mogelijk gemaakt voor vervreemding van aandelen in een woningvennootschap (artikel 90 van het BTIV).

Onderdeel H

Deze tekstuele wijziging in artikel 29 van het BTIV drukt uit dat het primair aan het bestuur van de toegelaten instelling is om melding te doen van de in dat artikel genoemde gevallen aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Laat het bestuur van de toegelaten instelling dit achterwege, dan kan de raad van toezicht een dergelijke melding aan de minister doen wanneer dat, gelet op de omstandigheden van het geval, door de raad van toezicht noodzakelijk wordt geacht. Met de wijziging in onderdeel b, van artikel 29 is een verduidelijking aangebracht, zodat duidelijk is dat ook indien sprake is van een onderlinge onenigheid tussen de leden van de raad van toezicht, waarbij zij er niet in slagen om tot overeenstemming te komen, daarvan een mededeling dient te worden gedaan aan de minister.

Onderdeel I

Artikel 30 staat toe dat toegelaten instellingen gebruik maken van een lichte vorm van verantwoording in de jaarrekening. In de praktijk is dit bij toegelaten instellingen niet mogelijk omdat zij gebonden zijn aan de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ 645); die sluiten een dergelijke vorm uit. Het is evenwel wenselijk deze wijze van verantwoording in de regelgeving rond het jaarverslag vast te leggen.
Voorts is in artikel 30, eerste lid, onderdeel r, bepaald dat artikel 408 lid 1, onder d en e, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is op de jaarrekening en het jaarverslag van een toegelaten instelling. Dit omdat het toegelaten instellingen, gezien hun sterke gerichtheid op Nederland, niet is toegestaan om hun jaarstukken op te stellen in een andere taal dan het Nederlands.
In artikel 30, tweede lid, onderdeel g, was daarnaast abusievelijk bepaald op welke wijze artikel 408, lid 1, onder e, moet worden toegepast voor toegelaten instellingen. Nu dat lid op grond van het eerste lid, onderdeel r, reeds in het geheel niet van toepassing is op de jaarrekening en het jaarverslag van een toegelaten instelling is dit onderdeel komen te vervallen. Deze wijziging voorziet daarin.

Onderdeel J

Op grond van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet is nieuwbouw op onbebouwde grond door toegelaten instellingen buiten de door de minister voor Wonen en Rijksdienst of bij algemene

maatregel van bestuur vastgestelde kernregio in beginsel niet toegestaan. Wel kan een toegelaten instelling overgaan tot nieuwbouw ter plaatse van voorheen gesloopte woningen (artikel 41c, eerste lid, laatste volzin van de Woningwet). Er zijn in de praktijk situaties waarbij de perceelsverhoudingen en afmetingen na sloop iets verschuiven, bijvoorbeeld als gevolg van een beperkte grondruil tussen eigenaren. In dergelijke gevallen zou nieuwbouw slechts mogelijk zijn door middel van een ontheffing op grond van artikel 37 van de wet. Met dit onderdeel is de minister de mogelijkheid gegeven om in deze gevallen door middel van een lichtere procedure ontheffing te verlenen van het verbod van artikel 41c, eerste lid, van de Woningwet. De ontheffing strekt zich in dit geval uitsluitend uit tot de werkzaamheden waar ontheffing voor wordt aangevraagd. De bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing op grond van dit artikel zal worden gemandateerd aan de Autoriteit. Artikel 37a is om die reden niet opgenomen in artikel 123, eerste lid.

Onderdeel K

Er zijn gevallen waarbij de goedkeuringsprocedure van artikel 44c van de wet, waarbij onder andere een markttoets dient te worden uitgevoerd voor een activiteit die niet is aan te merken als dienst van algemeen belang (DAEB), geen toegevoegde waarde heeft en daardoor onnodig administratieve lasten veroorzaakt. Daarom is het met deze wijziging mogelijk gemaakt om in dit soort gevallen af te zien van voorafgaande toestemming. In artikel 41 is verduidelijkt dat voorafgaande toestemming niet noodzakelijk is wanneer het gaat om onderhoud aan niet-DAEB-woningen en commercieel vastgoed. Dit betekent tevens dat het nagaan of andere partijen geïnteresseerd zijn, een verklaring van de gemeente en een zienswijze van de borgingsvoorziening niet zijn vereist.
Ook in andere gevallen leidt de goedkeuringsprocedure tot onnodige lastenverzwaring. Dit geldt indien het DAEB-vastgoed betreft waarvan maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak een bedrijfsmatige gebruiksbestemming heeft. Zo hoeft bijvoorbeeld de aankoop van een DAEB-gebouw met een kleine winkel van een andere toegelaten instelling niet algemeen bekend worden gemaakt.
Hetzelfde geldt voor investeringen in het kader van herstructurering tot per project gemiddeld € 45.000 per geherstructureerde woning. Boven dit bedrag is sprake van grootschalige verbouw en is net zoals bij sloop en nieuwbouw op erfpachtgrond een volledige markttoets verplicht. Bij het genoemde bedrag is aansluiting gezocht bij het Besluit vermindering verhuurderheffing 2014.
Er zijn ook andere gevallen waar het uitvoeren van (delen van) de goedkeuringsprocedure van artikel 44c van de wet geen toegevoegde waarde kan hebben, zoals bij de uitbreiding van commercieel vastgoed met een zeer beperkt aantal vierkante meters, een beperkte herverkaveling van eigen grond of het verrichten van diensten ten behoeve van bewoners van niet-DAEB-woningen. De Minister kan in die gevallen bepalen dat, gelet op de aard en de omvang van de werkzaamheden, het onaannemelijk is dat marktpartijen zich opwerpen, en kan toestemming geven af te zien algemene bekendmaking, een verklaring van de gemeente en de zienswijze van de borgingsvoorziening. Deze bevoegdheid zal aan de Autoriteit worden gemandateerd.

Onderdeel L

Artikel 47 is onderverdeeld in twee leden.
In het eerste lid, dat overeen komt met de onderdelen a tot en met o van artikel 47, zoals deze luidden voor deze wijziging, is opgenomen welke diensten niet behoren tot de diensten die ten behoeve van bewoners mogen worden geleverd.
In het nieuw toegevoegde tweede lid, dat grotendeels overeenkomt met de opsomming zoals die was opgenomen in onderdeel p, zijn de bewoners genoemd die diensten als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet mogen ontvangen.
De oorspronkelijke redactie van artikel 47 zou de suggestie kunnen wekken dat een toegelaten instelling diensten zou kunnen verlenen ten behoeve van huurders van een andere verhuurder. Dat is niet beoogd: een toegelaten instelling kan alleen diensten verlenen aan bewoners van een toegelaten instelling. Daartoe is de redactie aangepast. Daarnaast is bepaald dat verbonden ondernemingen diensten mogen leveren bewoners van een toegelaten instelling (dus zowel haar eigen bewoners als die van een andere toegelaten instelling) en bewoners van andere verbonden ondernemingen waarin een of meer toegelaten instellingen volledige zeggenschap hebben. Hierbij valt te denken aan de samenwerkingsvennootschap of een BV die eigendom is van meerdere toegelaten instellingen. Het is niet toegestaan dat de verbonden onderneming diensten levert aan BV's waarvan de aandelen deels eigendom zijn van een derde partij.

Onderdeel M

In artikel 51 is een omschrijving gegeven van diensten die de toegelaten instelling mag aanbieden om de leefbaarheid in stand te houden en welk bedrag zij hieraan maximaal mag besteden. De personeelslasten die betrekking hebben op leefbaarheid (huismeesters, woonconsulenten en dergelijke) moeten expliciet worden verantwoord. Bepaald is dat het bedrag van € 126,25 per DAEB-woning inclusief zowel interne als externe personeelslasten geldt; een hoger bedrag in een bepaald jaar is toegestaan

indien dit bedrag expliciet is opgenomen in de voor dat jaar gemaakte prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie.
Kosten van huismeesterstaken die op grond van het Besluit servicekosten als servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht, hoeven niet te worden gedekt uit het bedrag voor leefbaarheidsuitgaven. Dit zijn immers kosten die samenhangen met de bewoning.

Onderdeel N

Op grond van artikel 45, tweede lid, onderdeel g, van de wet is het toegelaten instellingen toegestaan om te investeren in bedrijfsmatig vastgoed, zij het binnen de kaders die zijn gesteld in het derde en vierde lid van dat artikel. In artikel 52, eerste lid, zijn hieraan nadere voorschriften gesteld. Abusievelijk is hierbij in de aanhef van het lid niet vermeld dat deze voorschriften eveneens gelden voor het bezwaren en verhuren van bedrijfsmatig vastgoed. Met deze wijziging is deze omissie hersteld.
De voorschriften van artikel 52, eerste lid, zijn, om leegstand in bestaand bedrijfsmatig vastgoed of eigen kantoorruimten te voorkomen, niet van toepassing op gebouwen die op 1 januari 2016 werden verhuurd als bedrijfsmatig vastgoed, alsmede op gebouwen die op 1 januari 2016 voor meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak werden gebruikt als eigen kantoorruimte van de toegelaten instelling. Uiteraard geldt dit niet voor gebouwen die reeds voor inwerkingtreding van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting niet waren toegestaan.

Onderdeel O, T, V, W en Z

Met deze wijzigingen is een aantal verschrijvingen en foutieve verwijzingen hersteld.

Onderdeel P

Artikel 56, zesde lid, biedt reeds de mogelijkheid om voor de toepassing van de zogenoemde passendheidsnorm uit te gaan van een schatting van het actuele inkomen, als dat gelijk is of lager is dan de voor het huishouden toepasselijke maximale inkomensbedrag tot welk hij recht heeft op huurtoeslag, terwijl het inkomen zoals dat blijkt uit de (belasting-)gegevens bedoeld in artikel 56, vierde lid, hoger is dan het voor het betrokken toepasselijke bedrag.
Thans is met de wijziging van het zesde lid van artikel 56 ook de spiegelbeeldige mogelijkheid geopend om uit te gaan van een schatting van het actuele inkomen, indien dit hoger is dan het voor betrokkene toepasselijke bedrag, bedoeld in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag. De daartoe ter onderbouwing te overleggen gegevens zijn de gegevens als bedoeld in artikel 56, vijfde lid onderdeel b, onder 1° en 2°.
Hiermee is het mogelijk om een huurder die op grond van het meest recente door de Belastingdienst vastgestelde inkomen een woning zou moeten krijgen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens, maar die inmiddels, bijvoorbeeld door het aanvaarden van werk na afronding van een studie, een inkomen boven de huurtoeslaginkomensgrens heeft, te huisvesten in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, zonder daarbij de 5% marge binnen de passendheidsnorm te behoeven benutten. Het initiatief tot het overleggen van de actuele inkomensgegevens ligt uitsluitend bij de (toekomstige) huurder en niet bij de toegelaten instelling. In de redactie van het artikel is dit nog nadrukkelijker tot uitdrukking gebracht.
Daarnaast is met de wijziging van het eerste en achtste lid van artikel 56 voorgeschreven dat voor de passendheidstoets een verklaring dient te worden overlegd over de samenstelling van het huishouden inclusief de inwonende kinderen. Voor het bepalen van de toepasselijke aftoppingsgrens is het immers van belang om de juiste huishoudsamenstelling, inclusief inwonende kinderen, te kunnen vaststellen. Bij de berekening van het huishoudeninkomen blijft het inkomen van de kinderen vervolgens wel buiten beschouwing.

Onderdeel Q

Met deze wijziging van artikel 66, eerste lid, is expliciet gemaakt dat leegstaand vastgoed kan worden ondergebracht in de DAEB-tak als het laatstelijk verhuurd was als maatschappelijk vastgoed. Mocht het vastgoed in een later stadium alsnog worden verhuurd als niet-DAEB, dan dient het te worden overgebracht naar de niet-DAEB-tak als ware het een verkoop. Daarnaast is in artikel 66, eerste lid, onderdeel e, een verschrijving hersteld.

Onderdeel R

Artikel 73 en 84 schrijven zienswijzen voor van gemeenten, huurdersorganisaties en huurders van maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed bij het voorstel tot administratieve scheiding dan wel juridische splitsing. In het geval van huurders van bedrijfsmatig vastgoed blijkt dit, vanwege het feit dat dit vastgoed automatisch aan de niet-DAEB-tak dan wel woningvennootschap wordt toegekend, onnodig voor procedurele lasten voor zowel de toegelaten instelling als de huurder te zorgen. Daarom

is met deze wijziging de verplichte zienswijze van deze huurders geschrapt.

Onderdeel S

In artikel 79, tweede lid, onderdeel b, was abusievelijk geregeld dat toegelaten instellingen de aan de woongelegenheden toe te rekenen gedeelten van de leningen dienen onder te brengen in de niet-DAEB-tak. Dit zou tot gevolg hebben dat bij de overgang van een woning van DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak de WSW-geborgde leningen ook naar de niet-DAEB-tak zouden moeten worden overgebracht. Dat is nadrukkelijk niet de bedoeling. Met deze wijziging is dit hersteld.

Onderdeel X

De kosten die gemoeid zijn met de uitoefening van het toezicht komen op grond van artikel 61c van de wet voor rekening van de toegelaten instellingen. Met deze wijziging is het mogelijk gemaakt om een eventueel verschil tussen de totale begrote kosten en de daadwerkelijke totale gemaakte kosten te ‘verrekenen’ in het volgende jaar. Zodoende wordt verzekerd dat de daadwerkelijke kosten van het toezicht voor rekening van toegelaten instellingen komen.

Onderdeel Z

In artikel 126, derde lid, werd ten onrechte verwezen naar artikel 49, eerste lid, terwijl artikel 50, eerste lid, werd bedoeld. Bij nader inzien kan in dit lid een verwijzing naar artikel 50, eerste lid, achterwege blijven. Met deze wijziging van het derde lid is de verwijzing dan ook geschrapt.
Met het nieuwe vijfde lid is een overgangsvoorziening gecreëerd ten aanzien van werkzaamheden als bedoeld in artikel 52, eerste lid, waarmee reeds een aanvang is gemaakt of waarbij die aanvang werd beoogd voor de inwerkingtreding van dit besluit. Deze werkzaamheden zijn toegestaan indien deze waren toegestaan op grond van dat artikel, zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van dit besluit.

Onderdeel AA

Kantoren van de toegelaten instellingen worden beschouwd als maatschappelijk vastgoed. Dit was al opgenomen in de voor 1 juli 2015 geldende Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Met de inwerkingtreding van de wet is op dit punt geen wijziging beoogd maar er is verzuimd kantoorruimte te benoemen tot maatschappelijk vastgoed. Met deze wijziging is deze omissie hersteld.
Overigens worden ook blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden gerekend tot maatschappelijk vastgoed. In het BTIV zoals op 1 juli gepubliceerd, is dit opgenomen door vermelding van opvangcentra in bijlage 3. In de toelichting werd ten onrechte vermeld dat deze activiteiten tot het wonen worden gerekend.

Onderdeel BB

Basisscholen en centra voor jeugd en gezin werden voor inwerkingtreding van de wet aangemerkt als maatschappelijk vastgoed op grond van de tijdelijke regeling diensten van algemeen economische belang toegelaten instellingen volkshuisvesting. Met de inwerkingtreding van de wet en het BTIV is bepaald dat exploitatie van scholen en centra voor jeugd en gezin door toegelaten instellingen alleen is toegestaan als er een voldoende rendement wordt gerealiseerd. Deze eis geldt echter niet voor scholen en centra voor jeugd en gezin die de toegelaten instelling voor inwerkingtreding van de wet al in bezit had. Abusievelijk zijn deze categorieën niet vermeld in bijlage 4 bij het BTIV die een lijst van maatschappelijk vastgoed bevat, dat is toegestaan. Met deze wijziging is dit aangepast.

Onderdeel CC

Met deze wijziging zijn de stroomschema’s in bijlage 5 aan de hand waarvan de toegelaten instelling het huishoudinkomen kan bepalen, geactualiseerd.

Artikel II

Het voornemen bestaat om de wijziging van artikel I, onderdeel L in werking te laten treden per 1 januari 2016, het moment waarop voor toegelaten instellingen de verplichting bestaat om passend toe te wijzen. Om die reden is in artikel II voorzien in de mogelijkheid om aan de inwerkingtreding van dit besluit terugwerkende kracht te verlenen. Met de voorgestelde aanpassing is het voor en op initiatief van potentiële huurders mogelijk om gebruik te maken van actuele inkomensgegevens zodat dit er toe kan leiden dat deze ook sneller voor een woning boven de aftoppingsgrens in aanmerking komt. Omdat er sprake is van een voor de huurder gunstige maatregel wordt het verlenen van

terugwerkende kracht aan deze bepaling in dit geval gerechtvaardigd geacht.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,